1ST QUARTER

1ER TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

CMHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

First Quarter, 2003

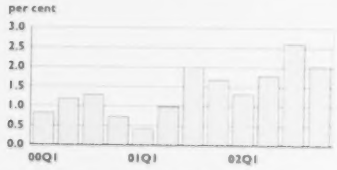
MORTGAGE LENDING

STRONG HOUSING MARKETS BOOST RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Residential mortgage credit grew by 2.0 per cent in the final quarter of 2002 to surpass $495 billion as low and falling mortgage rates helped housing markets to march ahead. Residential mortgage debt expanded by 7.2 per cent in 2002, thanks to stronger sales and rising prices in both the new and existing home markets.

Residential mortgage credit growth*



* quarter-over-quarter estimate, unadjusted
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

MARKET SHARE OF RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT (%) *

	4Q01	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02e
Banks	71.5	71.8	72.1	72.4	72.4
Trusts	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Caisse & Co-op	14.7	14.7	14.8	14.8	14.9
Life Ins. Co.	4.2	4.1	4.0	3.9	3.8
Pension Funds	2.4	2.3	2.2	2.2	2.1
Others **	5.9	5.8	5.6	5.5	5.4

* Excludes Special Purpose Vehicles and NHA MBS
** Includes non-depository credit intermediaries
e: estimate
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada MAC 2003

A combination of low mortgage rates, robust employment and income growth, and weak equity markets laid the foundation for a remarkable performance in the housing markets and healthy growth in the mortgage market in 2002.

Housing starts rose by 26.0 per cent while completions were up 22.6 per cent. Home sales in the resale market were up by 10.6 per cent last year and the average price increased 9.5 per cent over the year[1].

Higher home sales and completions supported mortgage credit growth in 2002

Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada, CREA
CMHC-MAC 2003

Cool equity markets lost out to hot real estate markets

Low rates of return generated since 2000 by equities relative to other asset classes and rising home prices have likely led households to reallocate their portfolios away from comparatively cool stock markets to vibrant real estate markets. As a result, residential assets rose as a proportion of financial assets held by Canadian households, from 34.7 per cent in 2000 to 35.2 per cent in 2001. This upward trend has likely continued through 2002.

Continued on page 2

In this Issue:

Mortgage lending ------- 1
NHA MBS ---------- 3

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02649/

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

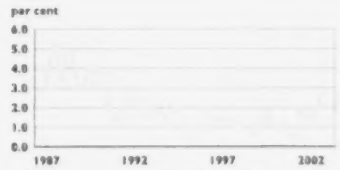
MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING ($MILLIONS)*

	2000	2001	2002	4Q01	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02e
TOTAL	430,180	448,115	480,297	459,372	465,438	473,746	486,079	495,924
% change	4.7	4.2	7.2	1.7	1.3	1.8	2.6	2.0
Banks	262,251	279,329	306,748	290,329	296,219	302,660	311,781	316,331
Trusts	6,111	5,234	5,521	5,334	5,439	5,582	5,530	5,532
Caisse & Co-op	55,483	58,426	62,866	59,495	60,680	61,997	63,626	65,160
Life Ins. Co.	17,773	17,565	16,738	17,167	17,009	16,651	16,582	16,711
Pension Funds	8,653	9,421	9,396	9,616	9,426	9,354	9,425	9,379
Others **	25,771	24,360	23,685	24,057	23,857	23,675	23,642	23,567
Special Purpose Vehicles	23,378	19,224	16,037	17,807	16,740	15,971	15,570	15,867
NHA MBS ***	30,760	34,556	39,306	35,568	36,069	37,856	39,922	43,377

* Average for the period, unadjusted
e: estimate
** Includes non-depository credit intermediaries
*** CMHC
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

Quarterly residential mortgage credit growth



* quarter-over-quarter estimate, unadjusted
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

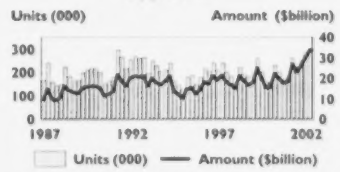
NHA AND CONVENTIONAL MORTGAGE LOANS APPROVED*

		2000	2001	2Q01	3Q01	4Q01	1Q02	2Q02
TOTAL	$ millions	74,925	94,394	26,951	23,034	26,133	29,735	34,029
	Units	766,055	915,213	260,984	223,193	250,815	286,347	300,193
By Type of Lender								
Banks	$ millions	54,216	77,041	22,005	18,941	21,623	24,365	28,284
	Units	532,476	713,640	205,449	174,112	199,352	226,596	239,120
Trusts	$ millions	4,094	3,928	1,373	798	812	900	851
	Units	42,817	40,855	14,143	7,994	8,688	9,320	8,606
Life Ins. & Others	$ millions	16,615	13,425	3,573	3,295	3,698	4,470	4,894
	Units	190,762	160,718	41,392	41,087	42,775	50,431	52,467

* Mortgage approval data are gross and may not fully capture lending activities of credit unions, caisses populaires, other smaller institutions and privately-insured loans.
Source: CMHC NHA loan approval system and Conventional Lending Survey

CMHC-MAC 2003

NHA and Conventional Mortgage Loans Approved*



* See the footnote for the table on the left
Source: See the source for the table on the left
CMHC-MAC 2003

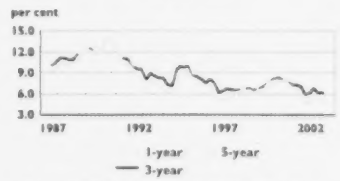
MORTGAGE RATES (%)*

	2000	2001	2002	4Q01	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02
1-year	7.85	6.14	5.17	4.70	4.80	5.50	5.33	5.03
3-year	8.17	6.88	6.28	5.88	6.13	6.70	6.20	6.07
5-year	8.35	7.40	7.02	6.87	7.05	7.37	6.85	6.80

* Average of period
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

Mortgage rates



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

MORTGAGE LENDING CONTINUED FROM PAGE 1

Vibrant housing markets helped mortgage credit expand

The strength in housing markets led to an increase of 2.0 per cent in mortgage credit outstanding in the closing quarter of 2002 over the previous quarter. This raised residential mortgage debt by 7.2 per cent in 2002 in line with our forecast of 6.0-8.0 per cent growth. A recent survey[2] puts the average residential mortgage debt at about $80,000 per mortgage holder.

Stable mortgage market structure

Recent trends in market share by institution type continued, with chartered banks accounting for 72.4 per cent of the outstanding mortgage loans in the fourth quarter of 2002. Credit unions retained their second place position, holding a market share of 14.9 per cent of non-securitized residential mortgage loans over the same period. ■

[1] Based on data from MLS®. Multiple Listing Service (MLS®) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

[2] Financial Industry research Monitor (FIRM) survey, December 2002, ClaytonResearch/Ipsos-NPD

A NEW RECORD NHA MBS VOLUME IN 2002

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

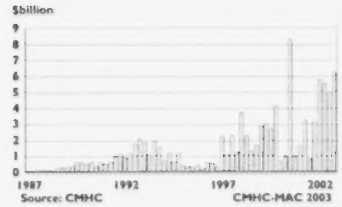
NHA MBS set an all-time record in 2002, with $22.6 billion in new issues, as residential mortgage securititzation forged ahead.

Over $6.2 billion of new NHA MBS were issued in the last quarter of 2002 to bring the total issues for 2002 to $22.6 billion, more than 2.5 times the amount issued in the previous year.

The major factors contributing to the growth of NHA MBS in 2002 were:

- growing housing markets and strong demand for mortgages; and
- the first full year of CMHC's Canada Mortgage Bonds Program.

Quarterly NHA MBS issues



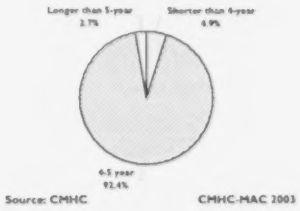
Single-family indemnity pools drive volume growth

The single-family mortgage pool types led the way in 2002, with the issue of 161 new pools amounting to $20.5 billion. The single-family indemnity pool 975 continued to remain particularly popular, accounting for nearly 55 per cent of the issued amount last year. The issues of multiple and social housing pools were also up last year.

Medium-term issues most common

Over 92 per cent of the dollar amount of MBS issued last year were for 4-5 year terms, while the longer-term issues accounted for less than 3 per cent of the total amount issued. This was likely due to the attractive funding levels that issuers could achieve around the five year term structure.

Dollar amount of NHA MBS issued by term in 2002



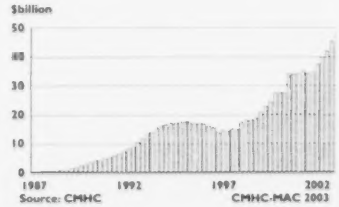
Chartered banks led issuers

Chartered banks accounted for 83.7 per cent of new NHA MBS issues in 2002, followed by trusts at 14.3 per cent.

NHA MBS outstanding

Record issues helped raise outstanding volume by $10.7 billion from the previous year to reach $45.4 billion by December 2002. By the fourth quarter of 2002, NHA MBS accounted for 8.7 per cent of total residential mortgage credit outstanding in Canada, up from 7.7 per cent in 2001.

NHA MBS outstanding, end of quarter



NHA MBS highlights - 2002

New issues:

- √ 239 pools for $22.6 billion, up from $8.9 billion in 2001
- √ 161 single family pools amounting to $20.5 billion
- √ issues of social housing pools up by nearly 24 per cent to $1.0 billion
- √ multiple loans in MBS pools (multiple and mixed pool types) issued increased to $1.1billion from $600 million in 2001

MBS-bond yield spreads:

- √ approximately 30- 40 basis points for prepayable pools with terms between 3 and 5 years
- √ approximately 20-30 basis points for non prepayable pools with terms between 3 to 5 years

Outstanding volume:

- √ $45.4 billion outstanding, up from $34.7 billion in 2001

MBS spreads

NHA MBS-Government of Canada bond yield spreads were approximately 30-40 basis points for prepayable pools with terms between 3 and 5 years. The spreads for non prepayable pools with terms of 3 to 5 years were approximately 20-30 basis points. ■

NHA MBS STATISTICS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

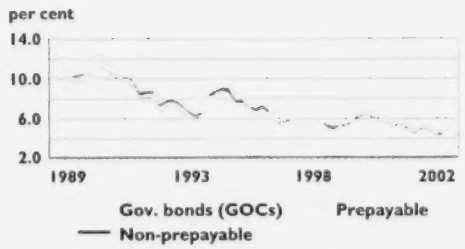
(Average of period except when indicated)

		2001	2002	4Q01	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	$million	34,684	45,420	34,684	37,500	39,924	42,061	45,420
	Units	969	987	969	979	982	991	987
Residential, single (with PIP *)	$million	1,669	1,425	1,669	1,569	1,495	1,491	1,425
	Units	222	157	222	212	197	185	157
Residential, single (no PIP)	$million	593	258	593	487	389	318	258
	Units	136	100	136	131	121	112	100
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	22,653	21,519	22,653	22,798	22,423	22,083	21,519
	Units	245	264	245	247	257	261	264
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,329	13,594	2,329	4,867	7,618	9,785	13,594
	Units	22	90	22	40	52	66	90
Residential, multiple	$million	1,434	1,910	1,434	1,412	1,610	1,774	1,910
	Units	107	128	107	108	113	123	128
Social Housing	$million	4,284	4,729	4,284	4,560	4,503	4,692	4,729
	Units	113	102	113	113	110	105	102
Mixed	$million	1,723	1,984	1,723	1,808	1,887	1,920	1,984
	Units	124	146	124	128	132	139	146
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	$million	8,906	22,644	3,193	5,782	5,583	5,025	6,254
	Units	139	239	46	53	56	70	60
Residential, single (with PIP)	$million	245	307	73	54	74	123	57
	Units	20	20	7	4	5	9	2
Residential, single (no PIP)	$million	11	0	0	0	0	0	0
	Units	1	0	0	0	0	0	0
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	4,669	7,675	1,803	2,495	1,988	1,797	1,394
	Units	44	73	15	17	21	20	15
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,544	12,555	925	2,773	2,993	2,488	4,301
	Units	22	68	9	18	12	14	24
Residential, multiple	$million	188	670	99	43	264	185	178
	Units	12	33	5	5	8	12	8
Social Housing	$million	832	1,031	160	297	144	361	230
	Units	17	15	5	4	2	6	3
Mixed	$million	418	406	133	120	121	72	94
	Units	23	30	5	5	8	9	8
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable		5.31	4.89	4.83	5.17	5.18	4.63	4.58
MBS Non-prepayable		5.26	4.81	4.78	5.10	5.08	4.55	4.51
Mortgage rates		7.40	7.02	6.87	7.05	7.37	6.85	6.80
GOCs		4.99	4.58	4.48	4.86	4.87	4.33	4.26
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable		0.32	0.31	0.35	0.31	0.30	0.30	0.31
Non-prepayable		0.27	0.23	0.29	0.25	0.21	0.22	0.25
Mortgage rates		2.42	2.44	2.38	2.19	2.49	2.52	2.54

* PIP stands for Penalty Interest Payments.
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

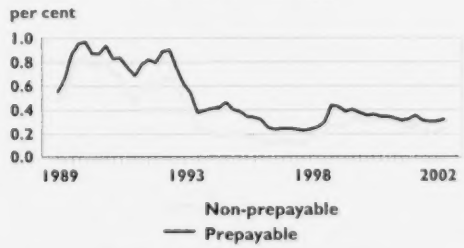
CMHC - MAC 2003

Selected interest rates (5-year maturity)



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2003

Spreads over GOCs (5-year maturity)



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2003

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

OCTOBER TO DECEMBER 2002 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE ($)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: October 2002						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-414-024	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	14,159,036.78	4.25	2007-10-01	6.10	22.39
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-895	Bank of Nova Scotia	5,037,100.00	4.90	2012-10-01	5.53	35.00
96-501-903	Equitable Trust Company (The)	3,479,600.00	3.80	2005-10-01	4.46	25.00
96-501-911	Equitable Trust Company (The)	17,302,266.64	4.25	2007-10-01	5.34	22.55
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-968	Toronto-Dominion Bank	15,150,025.00	5.13	2012-10-01	5.64	30.00
96-601-992	Toronto-Dominion Bank	4,534,547.08	3.00	2003-10-01	3.71	20.00
96-602-008	Peoples Trust Company	20,418,805.30	4.30	2007-10-01	4.92	24.24
96-602-016	Peoples Trust Company	7,628,887.91	4.10	2006-02-01	7.93	23.33
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-003-628	HSBC Bank Canada	14,343,835.85	4.70	2005-09-01	5.62	21.68
97-003-636	National Bank of Canada	7,192,530.42	4.00	2006-06-01	6.16	10.65
97-003-644	National Bank of Canada	13,910,350.46	4.00	2006-06-01	6.19	19.64
97-003-651	Maple Trust Company	9,971,430.49	3.75	2005-09-01	5.49	22.74
97-003-669	La Capitale MFQ Insurance Inc.	47,455,606.04	4.25	2007-10-01	5.84	22.13
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-500-714	Royal Bank of Canada	54,950,972.97	4.10	2006-05-01	5.63	21.27
97-500-730	Toronto-Dominion Bank	85,872,258.57	4.50	2006-09-01	6.67	10.49
97-500-748	Toronto-Dominion Bank	248,690,291.74	4.50	2006-09-01	6.59	20.65
97-500-755	Toronto-Dominion Bank	178,369,946.10	4.00	2005-09-01	5.34	21.80
97-500-763	Canada Trustco Mortgage Co.	106,355,237.70	4.50	2006-03-01	7.34	19.30
97-500-771	Toronto-Dominion Bank	312,624,539.43	4.50	2006-09-01	6.82	20.95
97-500-789	Canada Trustco Mortgage Co.	132,212,006.88	4.50	2006-08-01	6.60	10.56
97-500-797	Canada Trustco Mortgage Co.	246,352,181.79	4.50	2006-09-01	6.50	19.89
97-500-805	Canada Trustco Mortgage Co.	92,457,483.80	4.50	2006-09-01	6.53	19.81
97-500-813	Maple Trust Company	7,741,876.07	3.75	2005-09-01	5.45	23.09
Month of Issue: November 2002						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-414-032	Vancouver City Savings CU	42,971,593.69	4.50	2007-05-01	5.54	21.07
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-929	Equitable Trust Company (The)	21,079,007.15	5.20	2012-11-01	6.03	25.90
96-501-937	Equitable Trust Company (The)	7,333,395.00	4.35	2007-11-01	5.60	20.12
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-024	Toronto-Dominion Bank	66,693,595.00	4.25	2007-11-01	5.23	25.00
96-602-040	Peoples Trust Company	28,314,756.27	4.25	2007-11-01	5.08	18.43
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-500-821	Royal Bank of Canada	99,888,654.33	4.25	2006-08-01	5.59	21.92
Social Housing Pools						
99-008-625	Toronto-Dominion Bank	47,700,731.72	3.88	2007-02-01	4.93	24.53
99-008-633	Bank of Nova Scotia	49,986,528.22	4.30	2007-11-01	4.92	24.98

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

Definition of NHA MBS pool types

964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor

967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer

970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions

975 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions (5-year term)

966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options

990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options

965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
OCTOBER TO DECEMBER 2002 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE ($)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: December 2002						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-945	Equitable Trust Company (The)	20,050,055.65	5.35	2012-12-01	5.91	24.96
96-501-952	Equitable Trust Company (The)	3,411,299.54	5.10	2013-12-01	5.64	20.00
96-501-960	Peoples Trust Company	15,903,781.78	4.40	2007-12-01	5.02	21.22
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-057	Peoples Trust Company	19,623,825.00	5.70	2022-12-01	6.51	20.00
96-602-073	Peoples Trust Company	16,094,533.61	5.30	2012-12-01	5.95	24.76
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-003-693	HSBC Bank Canada	26,792,115.70	4.45	2007-12-01	5.65	21.45
97-003-701	National Bank of Canada	51,589,960.82	4.50	2007-11-01	6.23	11.17
97-003-719	National Bank of Canada	224,477,750.77	4.50	2007-11-01	6.46	21.52
97-003-727	Cnd.Imperial Bank of Commerce	286,847,877.14	4.52	2007-11-01	6.11	22.57
97-003-735	Cnd.Imperial Bank of Commerce	25,265,866.41	4.44	2007-11-01	6.23	11.78
97-003-743	Cnd.Imperial Bank of Commerce	3,411,242.93	4.45	2007-11-01	7.61	21.29
97-003-750	Bank of Nova Scotia	394,213,847.73	4.40	2007-11-01	5.79	21.62
97-003-768	Bank of Nova Scotia	206,435,792.93	4.40	2007-11-01	5.89	20.80
97-003-776	Maple Trust Company	71,051,489.47	4.45	2007-12-01	5.54	22.38
97-003-784	TD Securities Inc.	11,373,771.10	4.35	2007-11-01	5.56	22.31
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-500-722	Home Trust Company	26,639,297.95	4.25	2007-12-01	6.78	23.53
97-500-839	Royal Bank of Canada	490,674,968.59	4.50	2006-11-01	5.49	21.03
97-500-847	Laurentian Bank of Canada	39,998,804.83	4.50	2007-12-01	6.71	21.39
97-500-854	Cnd.Imperial Bank of Commerce	64,758,917.29	4.46	2007-12-01	6.08	23.09
97-500-862	Cnd.Imperial Bank of Commerce	7,062,565.59	4.38	2007-12-01	6.32	11.71
97-500-870	Cnd.Imperial Bank of Commerce	266,007,062.19	4.50	2007-12-01	5.52	22.31
97-500-888	Toronto-Dominion Bank	682,576,407.17	4.50	2007-12-01	5.73	22.01
97-500-896	Toronto-Dominion Bank	133,718,864.62	4.40	2007-11-01	5.74	11.67
97-500-904	Toronto-Dominion Bank	147,781,423.44	4.25	2007-03-01	6.08	20.94
97-500-912	Toronto-Dominion Bank	429,908,976.04	4.50	2007-11-01	5.84	20.88
97-500-920	Toronto-Dominion Bank	258,440,276.02	4.40	2007-11-01	5.86	10.75
97-500-938	Toronto-Dominion Bank	84,276,043.76	4.75	2006-06-01	6.74	10.11
97-500-946	Maple Trust Company	103,193,322.70	4.45	2007-12-01	5.64	22.55
Social Housing Pools						
99-008-641	Bank of Nova Scotia	131,852,702.86	4.90	2012-12-01	5.42	24.45

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca

For information regarding MBS please call Ian Witherspon, Manager, Business Development, Securitization Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3334.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication.To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store $25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) $85 + GST – Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL – Tendances du marché hypothécaire – No de commande : MMTSF.

© 2003, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

Product # 61496 - 2001-Q04

TENDANCES SCHL DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement **Premier trimestre 2003**

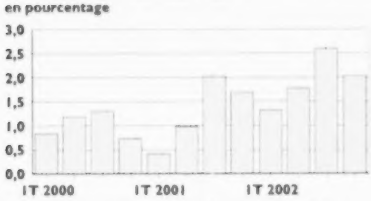
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA ROBUSTESSE DES MARCHÉS DE L'HABITATION STIMULE LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Le crédit hypothécaire à l'habitation s'est accru de 2,0 % au dernier trimestre de 2002 et a dépassé 495 milliards de dollars. La diminution des taux hypothécaires, qui se situaient déjà à de bas niveaux, a en effet favorisé le développement des marchés de l'habitation. Le crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté de 7,2 % en 2002, en raison de l'accroissement des ventes et de la hausse des prix sur les marchés du neuf et de la revente.

Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation*



* Croissance trimestrielle estimée, désaisonnalisée
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE*
À L'HABITATION (En pourcentage)

	4T 2001	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002e
Banques	71,5	71,8	72,1	72,4	72,4
Fiducies	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Caisses pop. et coop. de crédit	14,7	14,7	14,8	14,8	14,9
Cies d'assurance	4,2	4,1	4,0	3,9	3,8
Caisses de retraite	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1
Autres **	5,9	5,8	5,6	5,5	5,4

* Exclut les fiducies à vocation spécifique et les TH LNH
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
e : valeur estimative
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada
SCHL-CAM 2003

DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

TH LNH ----- 3

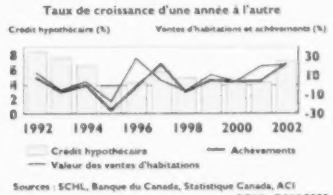
Les bas taux hypothécaires, la solide croissance de l'emploi et du revenu et la faiblesse des marchés boursiers se sont traduits par une performance remarquable des marchés de l'habitation et une croissance vigoureuse du marché hypothécaire en 2002.

Le nombre de mises en chantier a progressé de 26,0 % et celui des achèvements, de 22,6 %. L'an dernier, les ventes de logements existants ont augmenté de 10,6 %, et le prix moyen de 9,5 %[1].

Les marchés immobiliers ont été favorisés par la léthargie des marchés boursiers

Il est probable que le faible rendement des actions depuis 2000 (par rapport au rendement offert par d'autres types d'investissements) et la hausse du prix des habitations ont incité les ménages à investir davantage dans le marché effervescent de l'immobilier, au détriment de celui, plutôt faible, des actions. Par conséquent, la part qu'occupe l'immobilier dans l'avoir financier des ménages canadiens est passée de 34,7 % en 2000 à 35,2 % en 2001. Cette tendance à la hausse s'est vraisemblablement maintenue tout au long de 2002.

Croissance du crédit hypothécaire soutenue par la hausse des ventes d'habitations et des achèvements en 2002



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada, ACI
SCHL-CAM 2003

La vigueur des marchés de l'habitation a contribué à l'expansion du crédit hypothécaire

Grâce à la robustesse des marchés de l'habitation, l'encours du crédit hypothécaire a crû de 2,0 % au dernier trimestre de 2002 par rapport au trimestre précédent. Par conséquent, la dette hypothécaire

Suite en page 2

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2000	2001	2002	4T 2001	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002e
TOTAL	430 180	448 115	480 297	459 372	465 438	473 746	486 079	495 924
Var. en %	4,7	4,2	7,2	1,7	1,3	1,8	2,6	2,0
Banques	262 251	279 329	306 748	290 329	296 219	302 660	311 781	316 331
Fiducies	6 111	5 234	5 521	5 334	5 439	5 582	5 530	5 532
Caisse pop./coop. crédit	55 483	58 426	62 866	59 495	60 680	61 997	63 626	65 160
Cies d'assurance-vie	17 773	17 565	16 738	17 167	17 009	16 651	16 582	16 711
Caisses de retraite	8 653	9 421	9 396	9 616	9 426	9 354	9 425	9 379
Autres **	25 771	24 360	23 685	24 057	23 857	23 675	23 642	23 567
Fiducies à voc. spécif.	23 378	19 224	16 037	17 807	16 740	15 971	15 570	15 867
TH LNA ***	30 760	34 556	39 306	35 568	36 069	37 856	39 922	43 377

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
*** SCHL
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2003

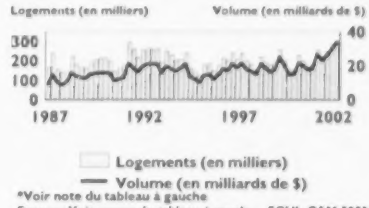
Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel

* Estimation d'un trimestre à l'autre, non corrigée
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2003

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2000	2001	2T 2001	3T 2001	4T 2001	1T 2002	2T 2002
TOTAL	en millions de $	74 925	94 394	26 951	23 034	26 133	29 735	34 029
	nbre de logements	766 055	915 213	260 984	223 193	250 815	286 347	300 193
Répartition selon la catégorie de prêteurs								
Banques	en millions de $	54 216	77 041	22 005	18 941	21 623	24 365	28 284
	nbre de logements	532 476	713 640	205 449	174 112	199 352	226 596	239 120
Fiducies	en millions de $	4 094	3 928	1 373	798	812	900	851
	nbre de logements	42 817	40 855	14 143	7 994	8 688	9 320	8 606
Cies d'assur.-vie et autres	en millions de $	16 615	13 425	3 573	3 295	3 698	4 470	4 894
	nbre de logements	190 762	160 718	41 392	41 087	42 775	50 431	52 467

Prêts hypothécaires LNH et ordinaires consentis*



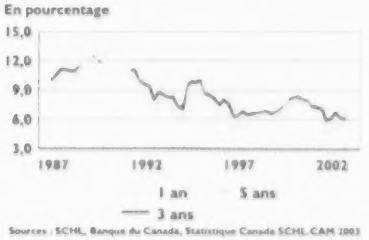
*Voir note du tableau à gauche
Source : Voir source du tableau à gauche SCHL-CAM 2003

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé.
Sources : système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL
SCHL-CAM 2003

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	2000	2001	2002	4T 2001	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002
1 an	7,85	6,14	5,17	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03
3 ans	8,17	6,88	6,28	5,88	6,13	6,70	6,20	6,07
5 ans	8,35	7,40	7,02	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80

Taux hypothécaires



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2003

* Moyenne de la période
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2003

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (SUITE DE LA PAGE 1)

résidentielle s'est accrue de 7,2 % en 2002, conformément à notre prévision d'augmentation comprise entre 6,0 et 8,0 %. Selon les résultats d'une récente enquête[2], la dette hypothécaire résidentielle moyenne s'établit à quelque 80 000 $ par emprunteur hypothécaire.

La structure du marché hypothécaire est stable

Les récentes tendances se sont maintenues quant à la part du marché occupée par chaque type d'institution. Au quatrième trimestre de 2002, les banques à charte détenaient 72,4 % de l'encours du crédit hypothécaire. Les coopératives de crédit occupaient toujours la deuxième place, leur part des prêts hypothécaires résidentiels non titrisés s'étant fixée à 14,9 % durant la même période. ■

[1]Selon les données du S.I.A.®. Le Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2]Enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor), décembre 2002, Clayton Research/IPSOS-NPD.

NOUVEAU RECORD EN 2002 POUR LA VALEUR DES TH LNH

par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Les TH LNH ont inscrit un nouveau record en 2002 : la valeur des nouvelles émissions s'est établie à 22,6 milliards de dollars, la titrisation des prêts hypothécaires résidentiels allant bon train.

La valeur des nouveaux titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (TH LNH) a atteint plus de 6,2 milliards de dollars au dernier trimestre de 2002, ce qui porte la valeur totale des titres émis en 2002 à 22,6 milliards, soit un montant plus de deux fois et demi supérieur à celui des émissions de l'année précédente.

Les principaux facteurs ayant contribué à la progression des émissions de TH LNH en 2002 sont les suivants :

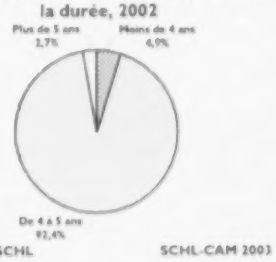
- la croissance des marchés de l'habitation et la forte demande de prêts hypothécaires;
- l'achèvement de la première année complète de mise en application du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), créé par la SCHL.

Émissions trimestrielles de TH LNH

L'accroissement du volume des émissions est attribuable aux titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité relatives à des logements individuels

Les titres fondés sur des blocs de créances consenties pour des logements individuels étaient en tête de liste en 2002, et 161 nouveaux blocs de créances ont été titrisés, ce qui représente 20,5 milliards de dollars. Les titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité relatives à des logements individuels (catégorie 975) sont demeurés particulièrement populaires, puisqu'ils ont représenté près de 55 % des titres émis l'an dernier. Les émissions de titres fondés sur des blocs de créances consenties pour des logements collectifs et des logements sociaux ont également augmenté l'an dernier.

Valeur en dollars des TH LNH émis selon la durée, 2002



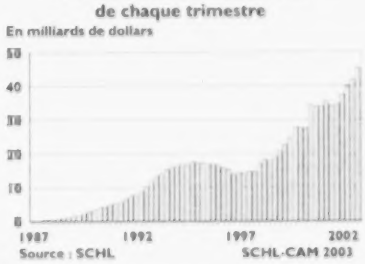
Les émissions à moyen terme sont les plus courantes

Les titres d'une durée de 4 à 5 ans représentaient plus de 92 % de la valeur des TH émis l'an dernier, tandis que la proportion des titres d'une durée plus longue était inférieure à 3 %. Cette situation est sans doute attribuable aux niveaux de financement intéressants que les émetteurs pouvaient obtenir pour les TH d'une durée de cinq ans.

Les banques à charte sont les principaux émetteurs

Les banques à charte ont émis 83,7 % des nouveaux TH LNH en 2002; viennent ensuite les sociétés de fiducie, avec 14,3 %.

TH LNH en circulation à la fin de chaque trimestre



Faits saillants - TH LNH, 2002

Nouvelles émissions

- √ En 2002, la valeur totale des 239 blocs de créances titrisés s'élevait à 22,6 milliards de dollars, comparativement à 8,9 milliards en 2001.
- √ La valeur des 161 blocs de créances consenties pour des logements individuels était de 20,5 milliards.
- √ Les émissions de titres fondés sur des créances relatives à des logements sociaux ont augmenté de près de 24 % pour atteindre 1,0 milliard de dollars.
- √ La valeur des titres fondés sur des blocs de créances relatives à des logements collectifs (blocs de créances consenties pour des logements collectifs et blocs mixtes) est passée de 600 millions en 2001 à 1,1 milliard l'an dernier.

Écart entre les TH et les obligations

- √ De 30 à 40 points de base environ pour les titres fondés sur des blocs de créances remboursables par anticipation d'une durée de 3 à 5 ans.
- √ De 20 à 30 points de base environ pour les titres fondés sur des blocs de créances non remboursables par anticipation d'une durée de 3 à 5 ans.

Valeur des titres en circulation

- √ 45,4 milliards, comparativement à 34,7 milliards en 2001.

TH LNH en circulation

Les émissions record ont contribué à faire monter la valeur des titres en circulation à 45,4 milliards de dollars à la fin de décembre 2002, soit 10,7 milliards de dollars de plus que l'année précédente. Au quatrième trimestre de 2002, les TH LNH représentaient 8,7 % de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation au Canada, contre 7,7 % en 2001.

Écart entre les TH LNH et les obligations

L'écart entre le rendement des TH LNH et celui des obligations du gouvernement du Canada variait d'environ 30 à 40 points de base, dans le cas des titres fondés sur des blocs de créances remboursables par anticipation d'une durée de 3 à 5 ans, et d'environ 20 à 30 points de base, pour les titres fondés sur des blocs de créances non remboursables par anticipation d'une même durée. ■

STATISTIQUES TH LNH

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf indication contraire)

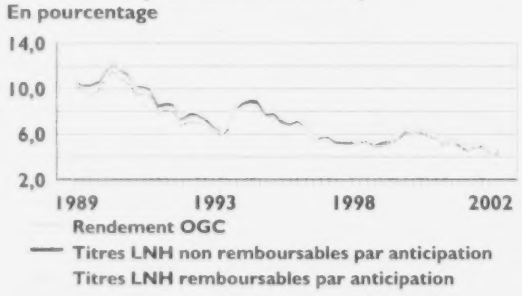
		2001	2002	4T 2001	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	34 684	45 420	34 684	37 500	39 924	42 061	45 420
	nbre titres	969	987	969	979	982	991	987
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions $	1 669	1 425	1 669	1 569	1 495	1 491	1 425
	nbre titres	222	157	222	212	197	185	157
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	593	258	593	487	389	318	258
	nbre titres	136	100	136	131	121	112	100
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	22 653	21 519	22 653	22 798	22 423	22 083	21 519
	nbre titres	245	264	245	247	257	261	264
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	2 329	13 594	2 329	4 867	7 618	9 785	13 594
	nbre titres	22	90	22	40	52	66	90
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	1 434	1 910	1 434	1 412	1 610	1 774	1 910
	nbre titres	107	128	107	108	113	123	128
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	4 284	4 729	4 284	4 560	4 503	4 692	4 729
	nbre titres	113	102	113	113	110	105	102
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	1 723	1 984	1 723	1 808	1 887	1 920	1 984
	nbre titres	124	146	124	128	132	139	146
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	8 906	22 644	3 193	5 782	5 583	5 025	6 254
	nbre titres	139	239	46	53	56	70	60
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions $	245	307	73	54	74	123	57
	nbre titres	20	20	7	4	5	9	2
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	11	0	0	0	0	0	0
	nbre titres	1	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	4 669	7 675	1 803	2 495	1 988	1 797	1 394
	nbre titres	44	73	15	17	21	20	15
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	2 544	12 555	925	2 773	2 993	2 488	4 301
	nbre titres	22	68	9	18	12	14	24
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	188	670	99	43	264	185	178
	nbre titres	12	33	5	5	8	12	8
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	832	1 031	160	297	144	361	230
	nbre titres	17	15	5	4	2	6	3
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	418	406	133	120	121	72	94
	nbre titres	23	30	5	5	8	9	8
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		5,31	4,89	4,83	5,17	5,18	4,63	4,58
Titres, prêts non remboursables par anticipation		5,26	4,81	4,78	5,10	5,08	4,55	4,51
Taux hypothécaires		7,40	7,02	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80
Obligations du Gouvernement du Canada		4,99	4,58	4,48	4,86	4,87	4,33	4,26
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		0,32	0,31	0,35	0,31	0,30	0,30	0,31
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,27	0,23	0,29	0,25	0,21	0,22	0,25
Taux hypothécaires		2,42	2,44	2,38	2,19	2,49	2,52	2,54

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Sources : SCHL, Banque du Canada

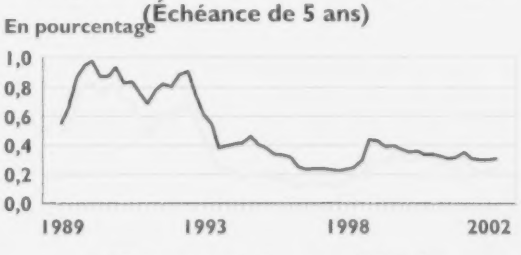
SCHL-CAM 2003

Quelques taux d'intérêt
(Échéance de 5 ans)



Sources : SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2003

Écart entre le rendement des titres et des obligations du gouvernement du Canada
(Échéance de 5 ans)



Sources : SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2003

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D'OCTOBRE À DÉCEMBRE 2002

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : octobre 2002						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements individuels)						
96-414-024	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	14 159 036,78	4,25	2007-10-01	6,10	22,39
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-501-895	Bank of Nova Scotia	5 037 100,00	4,90	2012-10-01	5,53	35,00
96-501-903	Equitable Trust Company (The)	3 479 600,00	3,80	2005-10-01	4,46	25,00
96-501-911	Equitable Trust Company (The)	17 302 266,64	4,25	2007-10-01	5,34	22,55
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-968	Toronto-Dominion Bank	15 150 025,00	5,13	2012-10-01	5,64	30,00
96-601-992	Toronto-Dominion Bank	4 534 547,08	3,00	2003-10-01	3,71	20,00
96-602-008	Peoples Trust Company	20 418 805,30	4,30	2007-10-01	4,92	24,24
96-602-016	Peoples Trust Company	7 628 887,91	4,10	2006-02-01	7,93	23,33
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 3 ans)						
97-003-628	HSBC Bank Canada	14 343 835,85	4,70	2005-09-01	5,62	21,68
97-003-636	National Bank of Canada	7 192 530,42	4,00	2006-06-01	6,16	18,65
97-003-644	National Bank of Canada	13 910 350,46	4,00	2006-06-01	6,19	19,64
97-003-651	Maple Trust Company	9 971 430,49	3,75	2005-09-01	5,49	22,74
97-003-669	La Capitale MFQ Insurance Inc.	47 455 606,04	4,25	2007-10-01	5,84	22,13
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-500-714	Royal Bank of Canada	54 950 972,97	4,10	2006-05-01	5,63	21,27
97-500-730	Toronto-Dominion Bank	85 872 258,57	4,50	2006-09-01	6,67	18,49
97-500-748	Toronto-Dominion Bank	248 690 291,74	4,50	2006-09-01	6,59	20,65
97-500-755	Toronto-Dominion Bank	178 369 946,10	4,00	2005-09-01	5,34	21,80
97-500-763	Canada Trustco Mortgage Co.	106 355 237,70	4,50	2006-03-01	7,34	19,30
97-500-771	Toronto-Dominion Bank	312 624 539,43	4,50	2006-09-01	6,82	20,95
97-500-789	Canada Trustco Mortgage Co.	132 212 006,88	4,50	2006-08-01	6,60	18,56
97-500-797	Canada Trustco Mortgage Co.	246 352 181,79	4,50	2006-09-01	6,50	19,89
97-500-805	Canada Trustco Mortgage Co.	92 457 483,80	4,50	2006-09-01	6,53	19,81
97-500-813	Maple Trust Company	7 741 876,07	3,75	2005-09-01	5,45	23,09
Mois d'émission : novembre 2002						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements individuels)						
96-414-032	Vancouver City Savings CU	42 971 593,69	4,50	2007-05-01	5,54	21,07
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-501-929	Equitable Trust Company (The)	21 079 007,15	5,20	2012-11-01	6,03	25,90
96-501-937	Equitable Trust Company (The)	7 333 395,00	4,35	2007-11-01	5,60	20,12
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-024	Toronto-Dominion Bank	66 693 595,00	4,25	2007-11-01	5,23	25,00
96-602-040	Peoples Trust Company	28 314 756,27	4,25	2007-11-01	5,08	18,43
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-500-821	Royal Bank of Canada	99 888 654,33	4,25	2006-08-01	5,59	21,92
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-625	Toronto-Dominion Bank	47 700 731,72	3,88	2007-02-01	4,93	24,53
99-008-633	Bank of Nova Scotia	49 986 528,22	4,30	2007-11-01	4,92	24,98

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Description des blocs de TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

975 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements, 5 ans.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D'OCTOBRE À DÉCEMBRE 2002

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : décembre 2002						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-501-945	Equitable Trust Company (The)	20 050 055,65	5,35	2012-12-01	5,91	24,96
96-501-952	Equitable Trust Company (The)	3 411 299,54	5,10	2013-12-01	5,64	20,00
96-501-960	Peoples Trust Company	15 903 781,78	4,40	2007-12-01	5,02	21,22
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-402-057	Peoples Trust Company	19 623 825,00	5,70	2022-12-01	6,51	20,00
96-402-073	Peoples Trust Company	16 094 533,61	5,30	2012-12-01	5,95	24,76
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 3 ans)						
97-003-693	HSBC Bank Canada	26 792 115,70	4,45	2007-12-01	5,65	21,45
97-003-701	National Bank of Canada	51 589 960,82	4,50	2007-11-01	6,23	11,17
97-003-719	National Bank of Canada	224 477 750,77	4,50	2007-11-01	6,46	21,52
97-003-727	Cnd.Imperial Bank of Commerce	286 847 877,14	4,52	2007-11-01	6,11	22,57
97-003-735	Cnd.Imperial Bank of Commerce	25 265 866,41	4,44	2007-11-01	6,23	11,78
97-003-743	Cnd.Imperial Bank of Commerce	3 411 242,93	4,45	2007-11-01	7,61	21,29
97-003-750	Bank of Nova Scotia	394 213 847,73	4,40	2007-11-01	5,79	21,62
97-003-768	Bank of Nova Scotia	206 435 792,93	4,40	2007-11-01	5,89	20,80
97-003-776	Maple Trust Company	71 051 489,47	4,45	2007-12-01	5,54	22,38
97-003-784	TD Securities Inc.	11 373 771,10	4,35	2007-11-01	5,56	22,31
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-500-722	Home Trust Company	26 639 297,95	4,25	2007-12-01	6,78	23,53
97-500-839	Royal Bank of Canada	490 674 968,59	4,50	2006-11-01	5,49	21,03
97-500-847	Laurentian Bank of Canada	39 998 804,83	4,50	2007-12-01	6,71	21,39
97-500-854	Cnd.Imperial Bank of Commerce	64 758 917,29	4,46	2007-12-01	6,08	23,09
97-500-862	Cnd.Imperial Bank of Commerce	7 062 565,59	4,38	2007-12-01	6,32	11,71
97-500-870	Cnd.Imperial Bank of Commerce	266 007 062,19	4,50	2007-12-01	5,52	22,31
97-500-888	Toronto-Dominion Bank	682 576 407,17	4,50	2007-12-01	5,73	22,01
97-500-896	Toronto-Dominion Bank	133 718 864,62	4,40	2007-11-01	5,74	11,67
97-500-904	Toronto-Dominion Bank	147 781 423,44	4,25	2007-03-01	6,08	20,94
97-500-912	Toronto-Dominion Bank	429 908 976,04	4,50	2007-11-01	5,84	20,88
97-500-920	Toronto-Dominion Bank	258 440 276,02	4,40	2007-11-01	5,86	10,75
97-500-938	Toronto-Dominion Bank	84 276 043,76	4,75	2006-06-01	6,74	10,11
97-500-946	Maple Trust Company	103 193 322,70	4,45	2007-12-01	5,64	22,55
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-641	Bank of Nova Scotia	131 852 702,86	4,90	2012-12-01	5,42	24,45

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, par téléphone, au (613) 748-2506, ou par courriel à amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Ian Witherspoon, directeur du Développement, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto, au (416) 218-3334.

Tendances SCHL du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, composez le 1 800 668-2642; à l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. L'abonnement annuel (4 numéros) coûte 85 $, TPS en sus.
N° de commande : MMTSF.
This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends* (n° MMTSE).
© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

CMHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation **Second Quarter, 2003**

MORTGAGE LENDING

ACTIVE HOUSING MARKETS HELP LIFT MORTGAGE CREDIT

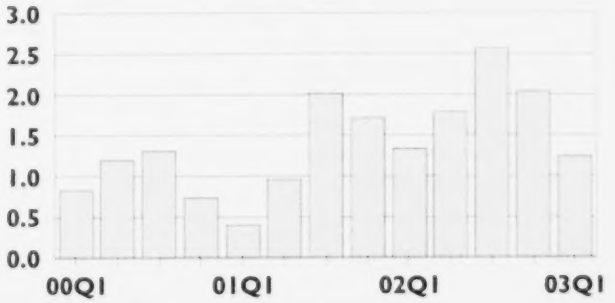
by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Residential mortgage credit grew by 7.9 per cent in the first quarter of 2003 compared to the same period last year, to surpass $502 billion as mortgage rates declined and housing markets marched on.

Lower mortgage rates, higher house prices, higher housing starts, and rising disposable income helped support mortgage credit growth in the opening quarter of 2003.

Residential mortgage credit grew by 1.2 per cent in the first quarter of 2003 over the previous quarter. The growth rate of residential mortgage debt at 1.3 per cent per quarter throughout 2000-2003 remains below the historical 2.7 per cent growth rate experienced in the 1970-1999 period. The current ratio of mortgage to household debt at under 69 per cent also remains well below the 75 per cent rate experienced in 1993. These should help ease concerns over residential mortgage debt load, especially in the context of rising disposable income and low mortgage rates.

Residential mortgage credit growth*



*** quarter-over-quarter estimate**
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

Continued on page 2

In this Issue:

Mortgage lending ------ 1
NHA MBS---------- 4

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

MORTGAGE LENDING CONTINUED FROM PAGE 1

Low mortgage rates set the tone

Posted mortgage rates are now the lowest in decades. The five-year posted mortgage rate currently at 6.0 per cent has not been this low since June 1956. Low mortgage rates bode well for housing and mortgage markets since they lead to higher house prices and lower borrowing costs, and increase home building and selling activities.

Additionally, low mortgage rates have likely fostered loan consolidations and discouraged mortgage prepayment, supporting residential mortgage credit growth in the first quarter of 2003.

A strong market for new homes helps raise mortgage credit

While home sales are an immediate driver of new mortgage loans, housing starts and completions are among the main forces behind mortgage credit growth in the long run.

New construction contributed to growth in mortgage lending and credit outstanding as housing starts and completions strengthened in the first quarter of the year. New house prices rose 5.4 per cent and housing starts and completions were up by about 6.0 and 10.0 per cent respectively in the first three months of this year compared to the first quarter of 2002. Rising volume and prices have likely led to larger average mortgage loans in the first quarter of this year as was the case in 2002, which aided mortgage lending.

Resale market's contribution

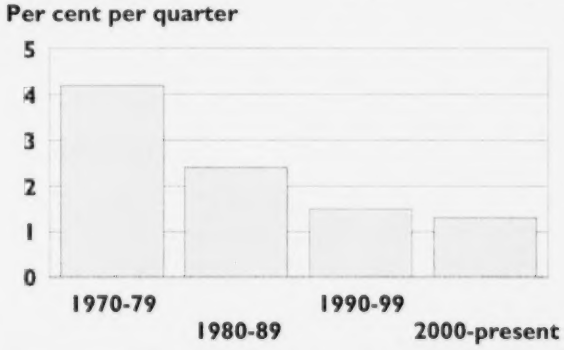
Resale home prices rose 8.0 per cent in the first quarter of 2003 compared to the same period in 2002 to partially compensate for fewer units sold, supporting mortgage credit growth[1].

Mortgage market shares remain stable

Recent trends in market share by institution type continued with chartered banks accounting for 72.5 per cent of the

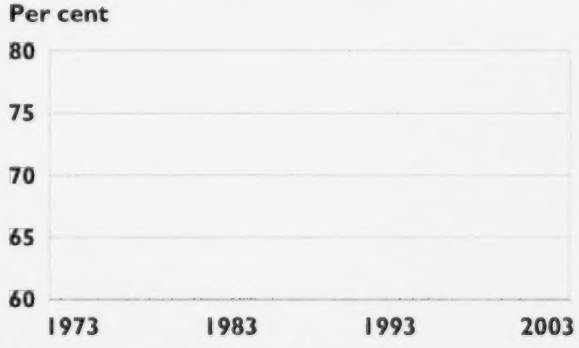
Continued on page 3

Average residential mortgage credit growth



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

Residential mortgage debt relative to household debt



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

Mortgage Credit (%)*

	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03e
Banks	71.8	72.1	72.4	72.5	72.5
Trusts	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Caisse & Co-op	14.7	14.8	14.8	14.9	15.0
Life Ins. Co.	4.1	4.0	3.9	3.8	3.8
Pension Funds	2.3	2.2	2.2	2.1	2.1
Others **	5.8	5.6	5.5	5.4	5.3

* Excludes Special Purpose Vehicles and NHA MBS
** Includes non-depository credit intermediaries
e: estimate
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada MAC 2003

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING ($MILLIONS)*

	2000	2001	2002	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03e
TOTAL	430,180	447,951	480,233	465,429	473,740	485,925	495,839	502,021
% change	4.7	4.1	7.2	1.3	1.8	2.6	2.0	1.2
Banks	262,251	279,329	306,748	296,219	302,660	311,781	316,331	319,630
Trusts	6,111	5,234	5,521	5,439	5,582	5,530	5,532	5,636
Caisse & Co-op	55,483	58,426	62,866	60,680	61,997	63,626	65,160	66,305
Life Ins. Co.	17,773	17,565	16,738	17,009	16,651	16,582	16,711	16,557
Pension Funds	8,653	9,257	9,297	9,417	9,348	9,260	9,164	9,087
Others **	25,771	24,360	23,709	23,857	23,675	23,642	23,662	23,562
Special Purpose Vehicles	23,378	19,224	16,037	16,740	15,971	15,570	15,867	16,401
NHA MBS ***	30,760	34,556	39,318	36,069	37,856	39,933	43,412	44,843

* Average for the period, unadjusted
e: estimate
** Includes non-depository credit intermediaries
*** CMHC
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

MORTGAGE RATES (%)*

	2000	2001	2002	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03
1-year	7.85	6.14	5.17	4.80	5.50	5.33	5.03	5.05
3-year	8.17	6.88	6.28	6.13	6.70	6.20	6.07	6.08
5-year	8.35	7.40	7.02	7.05	7.37	6.85	6.80	6.63

* Average of period
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

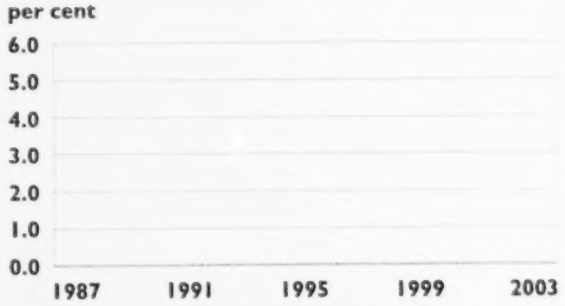
CMHC-MAC 2003

MORTGAGE LENDING CONTINUED FROM PAGE 2

mortgage loans outstanding in the first quarter of 2003, up from 71.8 per cent a year earlier. Credit unions retained their second place position, accounting for 15.0 per cent of residential mortgage loans outstanding. ■

[1]Based on data from MLS®. Multiple Listing Service (MLS®) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

Quarterly residential mortgage credit growth*



* quarter-over-quarter estimate
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

ALL TIME NHA MBS ISSUANCE EXCEEDED $100 BILLION

by Leslie Badzioch, Manager, Securitzation Operations and Monitoring

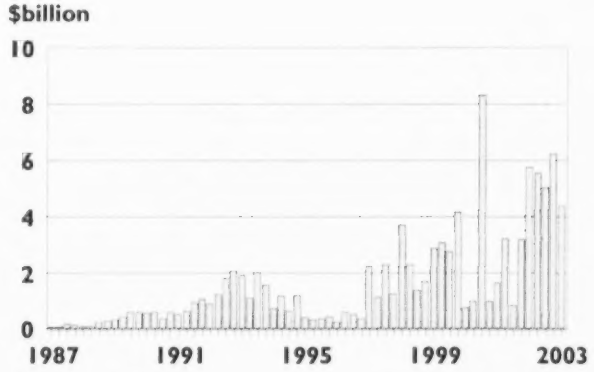
In the first quarter of 2003, 16 years after the inception of the NHA MBS program, the total issuance under this program exceeded $100 billion.

With the issuance of the 3,329th MBS pool in early March 2003, the $100 billion mark in MBS issuance was broken. This significant achievement represented the culmination of 16 years of efforts involving many Canadian financial institutions and resulting in the securitization of 753,043 Canadian residential mortgage loans. The NHA MBS program has come a long way, with yearly issuance growing from $0.5 billion in 1987, the first year of the program, to $22.6 billion in 2002.

Single-family indemnity pools led issuance

The single-family mortgage pool types continued to lead the way during the first quarter of 2003, with 42 new pools accounting for $4.0 billion in issuance. The

Quarterly NHA MBS issues



Source: CMHC CMHC-MAC 2003

NHA MBS highlights - First quarter 2003

All time issues:

- √ total MBS issuance since program inception exceeded $100 billion
- √ over 750,000 Canadian residential mortgage loans have been securitized since 1987

New issues:

- √ 57 pools for $4.4 billion
- √ 42 single family pools totalling $4.0 billion
- √ 13 MBS pools with multiple loans (multiple and mixed pool types) for $300 million
- √ 2 social housing pools for $74 million

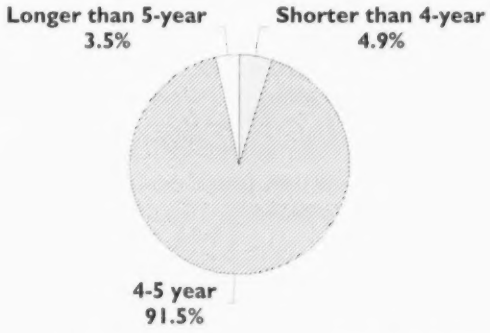
MBS-bond yield spreads:

- √ approximately 35-40 and 20-25 basis points for prepayable and non-prepayable pools respectively with terms of 3 to 5 years

Outstanding volume:

- √ $46.2 billion outstanding, up from $45.4 billion from the previous quarter

Dollar amount of NHA MBS issued by term, first quarter 2003



Source: CMHC CMHC-MAC 2003

Continued on page 5

single-family indemnity pool 975 remained the most popular, accounting for 73.0 per cent of all MBS issued in the first quarter.

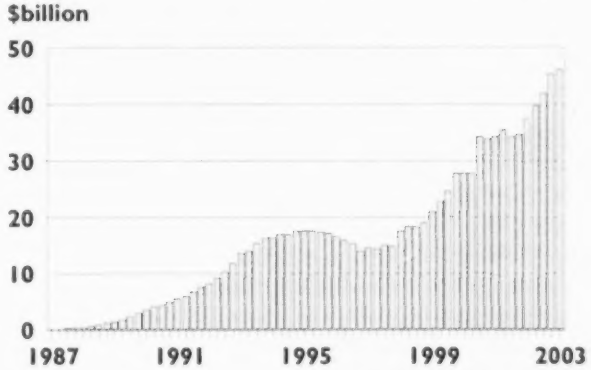
Medium-term issues most common

Over 91.0 per cent of the dollar amount of MBS issued in the first quarter was for 4-5 year terms. Longer term issues accounted for about 4.0 per cent, while shorter terms accounted for approximately 5.0 per cent of issuance. The five year term structure remains popular for issuers because of the attractive funding levels that can be achieved around this term.

Chartered Banks and Trust Companies lead issuers

In the first quarter chartered banks accounted for 71.9 per cent of the dollar amount of new NHA MBS issues, followed by trust companies at 26.9 per cent.

NHA MBS outstanding, end of quarter



Source: CMHC CMHC-MAC 2003

NHA MBS outstanding

Total MBS outstanding increased by $800 million by the end of the first quarter to reach $46.2 billion. NHA MBS accounted for 8.9 per cent of the total residential credit outstanding in Canada in the first quarter of 2003, up from 7.7 per cent in the first quarter of 2002.

MBS spreads

NHA MBS Government of Canada bond yield spreads are approximately 35-40 basis points for prepayable pools with terms between 3 and 5 years. The spreads for non prepayable pools with terms of 3 to 5 years are approximately 20-25 basis points. ■

NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca

For information regarding MBS please call Ian Witherspon, Manager, Business Development, Securitization Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3334.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication. To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store $25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) $85 + GST – Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL – Tendances du marché hypothécaire – No de commande : MMTSF.

© 2003, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

Product # 61496 - 2001-Q04

NHA MBS STATISTICS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

(Average of period except when indicated)

		2001	2002	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	$million	34,684	45,420	37,500	39,924	42,061	45,420	46,214
	Units	969	987	979	982	991	987	987
Residential, single (with PIP *)	$million	1,669	1,425	1,569	1,495	1,491	1,425	1,315
	Units	222	157	212	197	185	157	144
Residential, single (no PIP)	$million	593	258	487	389	318	258	220
	Units	136	100	131	121	112	100	92
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	22,653	21,519	22,798	22,423	22,083	21,519	19,720
	Units	245	264	247	257	261	264	256
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,329	13,594	4,867	7,618	9,785	13,594	16,159
	Units	22	90	40	52	66	90	114
Residential, multiple	$million	1,434	1,910	1,412	1,610	1,774	1,910	2,031
	Units	107	128	108	113	123	128	135
Social Housing	$million	4,284	4,729	4,560	4,503	4,692	4,729	4,696
	Units	113	102	113	110	105	102	98
Mixed	$million	1,723	1,984	1,808	1,887	1,920	1,984	2,073
	Units	124	146	128	132	139	146	148
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	$million	8,906	22,644	5,782	5,583	5,025	6,254	4,392
	Units	139	239	53	56	70	60	57
Residential, single (with PIP)	$million	245	307	54	74	123	57	53
	Units	20	20	4	5	9	2	5
Residential, single (no PIP)	$million	11	0	0	0	0	0	0
	Units	1	0	0	0	0	0	0
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	4,669	7,675	2,495	1,988	1,797	1,394	749
	Units	44	73	17	21	20	15	13
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,544	12,555	2,773	2,993	2,488	4,301	3,215
	Units	22	68	18	12	14	24	24
Residential, multiple	$million	188	670	43	264	185	178	137
	Units	12	33	5	8	12	8	8
Social Housing	$million	832	1,031	297	144	361	230	74
	Units	17	15	4	2	6	3	2
Mixed	$million	418	406	120	121	72	94	163
	Units	23	30	5	8	9	8	5
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.31	4.89	5.17	5.18	4.63	4.58	4.62
MBS Non-prepayable		5.26	4.81	5.10	5.08	4.55	4.51	4.55
Mortgage rates		7.40	7.02	7.05	7.37	6.85	6.80	6.63
GOCs		4.99	4.58	4.86	4.87	4.33	4.26	4.31
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.32	0.31	0.31	0.30	0.30	0.31	0.31
Non-prepayable		0.27	0.23	0.25	0.21	0.22	0.25	0.25
Mortgage rates		2.42	2.44	2.19	2.49	2.52	2.54	2.33

* PIP stands for Penalty Interest Payments.

Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC - MAC 2003

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

JANUARY TO MARCH 2003 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE ($)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: January 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-414-040	Vancouver City Savings CU	16,374,505.77	4.70	2007-11-01	5.69	22.09
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-978	Equitable Trust Company (The)	15,159,591.21	4.25	2008-01-01	5.33	20.43
96-501-986	Equitable Trust Company (The)	39,182,162.37	5.20	2013-01-01	5.77	23.93
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-032	Toronto-Dominion Bank	21,789,666.26	4.13	2008-01-01	4.92	23.02
96-602-081	Toronto-Dominion Bank	42,300,443.98	5.13	2013-01-01	5.75	23.16
96-602-099	M.R.S. Trust Company	2,961,550.00	4.25	2008-01-01	4.90	25.00
96-602-107	Peoples Trust Company	8,044,844.86	4.20	2008-01-01	4.99	22.32
Month of Issue: February 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-994	Equitable Trust Company (The)	33,880,047.47	5.00	2013-02-01	5.56	33.75
96-502-000	Equitable Trust Company (The)	22,911,594.34	4.30	2008-02-01	5.24	24.41
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-115	M.R.S. Trust Company	2,765,237.50	4.40	2008-02-01	4.96	25.00
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-500-953	Royal Bank of Canada	99,173,285.53	4.25	2006-05-01	5.76	20.16
Month of Issue: March 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-976	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	8,457,586.08	4.50	2008-03-01	5.76	22.78
96-414-057	Vancouver City Savings CU	17,972,947.23	4.55	2008-02-01	5.39	21.89
96-414-065	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	3,056,697.41	3.75	2006-03-01	5.55	23.13
96-414-073	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	7,421,153.90	4.35	2008-03-01	5.66	23.10
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-502-018	Equitable Trust Company (The)	51,963,319.87	4.40	2008-03-01	5.02	20.41
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-123	Peoples Trust Company	19,845,478.24	5.60	2023-03-01	6.48	19.95
96-602-131	Peoples Trust Company	19,719,045.93	5.05	2013-03-01	5.85	22.02
96-602-149	Peoples Trust Company	20,047,493.10	4.40	2008-03-01	5.12	21.75
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-003-800	Bank of Nova Scotia	22,041,289.27	4.00	2006-06-01	5.02	19.78
97-003-818	Bank of Nova Scotia	26,201,584.91	4.25	2007-03-01	7.08	18.89
97-003-826	Bank of Nova Scotia	45,719,849.82	4.40	2007-09-01	6.37	21.11
97-003-859	National Bank of Canada	115,356,788.40	4.65	2008-01-01	5.89	20.98
97-003-867	National Bank of Canada	42,472,177.64	4.65	2008-01-01	5.92	11.45
97-003-875	Cnd.Imperial Bank of Commerce	18,890,190.38	4.50	2006-06-01	7.19	20.79
97-003-883	Cnd.Imperial Bank of Commerce	73,812,546.37	4.67	2007-11-01	6.09	22.36
97-003-891	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6,036,816.48	4.50	2007-11-01	5.69	22.31
97-003-909	Bank of Nova Scotia	153,231,457.45	4.60	2008-02-01	5.62	21.32
97-003-917	Bank of Nova Scotia	161,951,925.92	4.65	2008-02-01	5.99	20.68
97-003-925	HSBC Bank Canada	22,041,677.34	4.60	2008-03-01	5.54	21.61
97-003-933	HSBC Bank Canada	5,482,858.41	4.50	2006-02-01	5.17	21.19
97-003-941	Maple Trust Company	56,057,618.41	4.60	2008-03-01	5.41	22.36

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
JANUARY TO MARCH 2003 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE ($)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: March 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-500-961	Home Trust Company	29,978,965.02	4.25	2008-03-01	6.53	23.74
97-500-979	Royal Bank of Canada	149,874,058.67	4.25	2007-02-01	5.34	21.31
97-500-987	Royal Bank of Canada	349,968,190.99	4.60	2008-02-01	5.64	21.58
97-500-995	Cnd.Imperial Bank of Commerce	201,396,699.95	4.50	2008-03-01	6.01	22.56
97-501-001	Cnd.Imperial Bank of Commerce	22,596,114.10	4.56	2008-03-01	6.14	11.83
97-501-019	Canada Trustco Mortgage Co.	55,905,420.71	4.10	2006-06-01	6.62	10.81
97-501-027	Toronto-Dominion Bank	619,370,042.18	4.50	2008-02-01	5.57	21.23
97-501-035	Toronto-Dominion Bank	95,111,266.95	4.25	2007-03-01	5.76	21.19
97-501-043	Toronto-Dominion Bank	177,506,931.90	4.50	2008-02-01	5.46	11.64
97-501-050	Toronto-Dominion Bank	143,996,577.76	4.20	2007-01-01	5.99	19.96
97-501-068	Toronto-Dominion Bank	112,970,402.47	4.20	2007-02-01	5.87	10.10
97-501-076	Toronto-Dominion Bank	82,676,766.36	4.20	2007-08-01	6.02	10.11
97-501-084	Canada Trustco Mortgage Co.	139,417,838.24	4.50	2008-02-01	5.52	10.40
97-501-092	Canada Trustco Mortgage Co.	93,871,440.34	4.20	2007-02-01	5.87	18.79
97-501-100	Canada Trustco Mortgage Co.	148,925,907.08	4.50	2008-02-01	5.56	11.70
97-501-118	Canada Trustco Mortgage Co.	125,028,599.86	4.50	2008-02-01	5.61	18.10
97-501-126	Canada Trustco Mortgage Co.	90,990,993.38	4.20	2007-03-01	5.88	11.30
97-501-134	Canada Trustco Mortgage Co.	78,286,991.77	4.25	2007-09-01	6.21	11.99
97-501-142	HSBC Bank Canada	47,216,979.33	4.55	2007-09-01	5.74	21.30
97-501-159	Maple Trust Company	106,523,383.89	4.65	2008-03-01	5.49	22.55
97-501-167	Home Trust Company	12,343,722.26	4.00	2006-02-01	6.79	23.79
97-501-175	Cnd.Imperial Bank of Commerce	209,533,382.44	4.50	2008-03-01	5.42	22.14
97-501-183	Cnd.Imperial Bank of Commerce	22,095,321.84	4.50	2008-03-01	5.37	11.51
Social Housing Pools						
99-008-658	Bank of Nova Scotia	66,488,389.80	4.00	2008-03-01	4.59	24.21
99-008-666	Peoples Trust Company	7,464,169.42	4.10	2007-09-01	11.25	15.02

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

Definition of NHA MBS pool types

964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor

967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer

970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions

975 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions (5-year term)

966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options

990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options

965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages

TENDANCES SCHL DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre 2003

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LE DYNAMISME DES MARCHÉS DE L'HABITATION FAVORISE L'ACCROISSEMENT DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Au cours du premier trimestre de 2003, à la suite de la diminution des taux hypothécaires et du raffermissement des marchés du logement, le crédit hypothécaire à l'habitation s'est accru de 7,9 % par rapport à la même période l'an dernier, dépassant maintenant les 502 milliards de dollars.

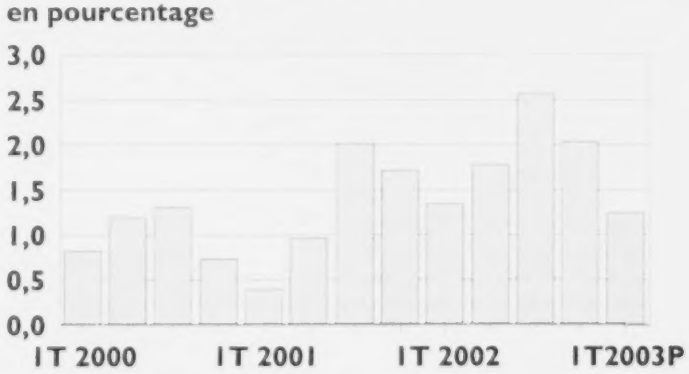
La baisse des taux hypothécaires ainsi que la hausse du prix des maisons, des mises en chantier et du revenu disponible ont favorisé l'augmentation du crédit hypothécaire durant le premier trimestre de 2003.

Au cours du premier trimestre de 2003, le crédit hypothécaire à l'habitation a progressé de 1,2 % par rapport au trimestre précédent. Son taux de croissance de 1,3 % par trimestre durant la période 2000-2003, demeure inférieur à celui enregistré durant la période 1970-1999, soit 2,7 %. Actuellement, le rapport dette hypothécaire/endettement des ménages ne dépasse pas 69 %, un pourcentage bien inférieur à celui de 75 %, observé en 1993. Ces résultats devraient apaiser les inquiétudes concernant la dette hypothécaire résidentielle, particulièrement dans le contexte d'une hausse du revenu disponible et d'un fléchissement des taux hypothécaires.

La faiblesse des taux hypothécaires donne le ton

À l'heure actuelle, les taux hypothécaires affichés ont atteint leur

Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation*



*** Croissance trimestrielle estimée, désaisonnalisée**
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

Suite à la page 2

Sommaire

Crédit hypothécaire -- 1
TH LNH ---------- 4

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

niveau le plus bas depuis des décennies. Le taux des prêts de cinq ans s'établit actuellement à 6 %, le plus bas depuis juin 1956. La faiblesse des taux hypothécaires est de bon augure pour le marché de l'habitation et pour le marché hypothécaire, car elle entraîne une hausse du prix des maisons, une diminution des frais d'emprunt, une progression de la construction résidentielle et une augmentation des ventes.

De plus, la faiblesse des taux hypothécaires a probablement stimulé la consolidation des prêts et découragé les remboursements anticipés, ce qui a stimulé la progression du crédit hypothécaire à l'habitation durant le premier trimestre de 2003.

La vigueur du marché du neuf contribue à l'accroissement du crédit hypothécaire

Comme les ventes d'habitations se traduisent immédiatement par de nouveaux prêts hypothécaires, les mises en chantier et les achèvements font partie des principaux facteurs qui favorisent la progression du crédit hypothécaire à long terme.

La construction résidentielle a contribué à l'accroissement des prêts hypothécaires et de l'encours du crédit, car les mises en chantier et les achèvements se sont accrus durant le premier trimestre de l'année. Le prix des maisons neuves a monté de 5,4 %, et les mises en chantier et les achèvements ont progressé d'environ 6 % et 10 %, respectivement, au cours des trois premiers mois de cette année, comparativement au premier trimestre de 2002. La hausse du volume d'activité et des prix a vraisemblablement entraîné une augmentation du montant moyen des prêts hypothécaires pendant le premier trimestre de cette année, comme ce fut le cas en 2002, ce qui a favorisé l'accroissement du crédit hypothécaire.

Contribution du marché de la revente

Au cours du premier trimestre de 2003, le prix des habitations existantes a fait un bond de 8 % comparativement à la même période en 2002, ce qui a permis de compenser en partie la diminution du nombre de logements vendus et de soutenir la croissance du crédit hypothécaire[1].

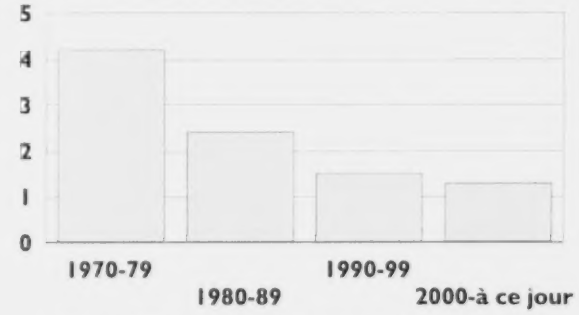
Les parts du marché hypothécaire demeurent stables

Les récentes tendances se sont maintenues en ce qui a trait à la part de marché occupée par chaque type

Suite à la page 3

Croissance moyenne du crédit hypothécaire à l'habitation

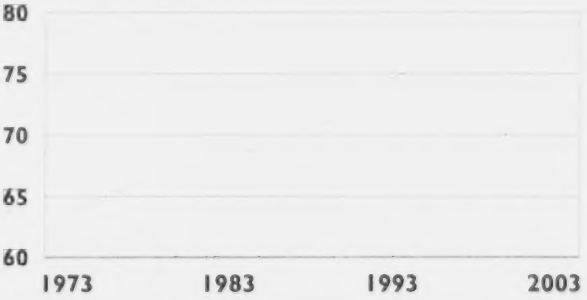
En pourcentage, par trimestre



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

Rapport dette hypothécaire résidentielle/endettement des ménages

En pourcentage



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

Crédit hypothécaire (%)*

	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003e
Banques	71.8	72.1	72.4	72.5	72.5
Fiducies	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Caisses pop. et coop. de crédit	14.7	14.8	14.8	14.9	15.0
Cies d'assurance	4.1	4.0	3.9	3.8	3.8
Caisses de retraite	2.3	2.2	2.2	2.1	2.1
Autres **	5.8	5.6	5.5	5.4	5.3

* Exclut les fiducies à vocation spécifique et les TH LNH
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
e : valeur estimative
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada
SCHL-CAM 2003

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2000	2001	2002	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003e
TOTAL	430 180	447 951	480 233	465 429	473 740	485 925	495 839	502 021
Var. en %	4,7	4,1	7,2	1,3	1,8	2,6	2,0	1,2
Banques	262 251	279 329	306 748	296 219	302 660	311 781	316 331	319 630
Fiducies	6 111	5 234	5 521	5 439	5 582	5 530	5 532	5 636
Caisse pop./coop. crédit	55 483	58 426	62 866	60 680	61 997	63 626	65 160	66 305
Cies d'assurance-vie	17 773	17 565	16 738	17 009	16 651	16 582	16 711	16 557
Caisses de retraite	8 653	9 257	9 297	9 417	9 348	9 260	9 164	9 087
Autres **	25 771	24 360	23 709	23 857	23 675	23 642	23 662	23 562
Fiducies à voc. spécif.	23 378	19 224	16 037	16 740	15 971	15 570	15 867	16 401
TH LNA ***	30 760	34 556	39 318	36 069	37 856	39 933	43 412	44 843

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
*** SCHL
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

SCHL-CAM 2003

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	2000	2001	2002	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003
1 an	7,85	6,14	5,17	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05
3 ans	8,17	6,88	6,28	6,13	6,70	6,20	6,07	6,08
5 ans	8,35	7,40	7,02	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63

* Moyenne de la période
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

SCHL-CAM 2003

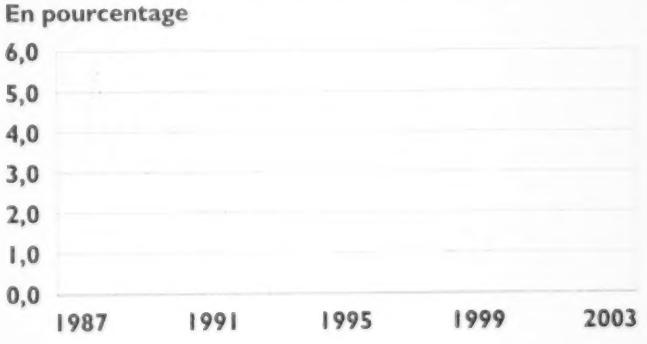
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (SUITE DE LA PAGE 2)

d'institution. Au premier trimestre de 2003, les banques à charte détenaient 72,5 % des prêts hypothécaires en vigueur, contre 71,8 % un an auparavant. Les coopératives de crédit ont conservé la deuxième place, et leur part des prêts hypothécaires résidentiels en vigueur a atteint 15 %. ■

---

[1]Selon les données du S.I.A.®. Le Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



* Estimation d'un trimestre à l'autre, non corrigée
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

SCHL-CAM 2003

LES ÉMISSIONS TOTALES DE TH LNH DÉPASSENT LE CHIFFRE RECORD DE 100 MILLIARDS DE DOLLARS

par Leslie Badzioch, directeur, Groupe de l'exploitation et du contrôle, Division des opérations de titrisation

16 ans après la création du Programme des titres hypothécaires LNH, la valeur totale des émissions a dépassé les 100 milliards de dollars au premier trimestre de 2003.

Avec la titrisation du 3 329e bloc de créances, au début de mars 2003, les émissions de TH ont franchi le cap des 100 milliards de dollars. Ce résultat digne de mention représente l'aboutissement des efforts déployés pendant 16 ans par de nombreuses institutions financières canadiennes, qui se sont traduits par la titrisation de 753 043 créances hypothécaires résidentielles au Canada. Le Programme des titres hypothécaires LNH a fait beaucoup de chemin, les émissions annuelles étant passées de 0,5 milliard de dollars en 1987, année de sa création, à 22,6 milliards de dollars en 2002.

Faits saillants – TH LNH, premier trimestre de 2003

Émissions totales

- √ La valeur totale des émissions lancées depuis la création du programme dépasse les 100 milliards de dollars.
- √ Plus de 750 000 créances hypothécaires résidentielles, contractées au Canada, ont été titrisées depuis 1987.

Nouvelles émissions

- √ 57 blocs de créances d'une valeur de 4,4milliards de dollars
- √ 42 blocs de créances consenties pour des logements individuels, totalisant 4 milliards de dollars
- √ 13 blocs de créances relatives à des logements collectifs (blocs de créances consenties pour des logements collectifs et blocs mixtes) atteignant 300 millions de dollars
- √ 2 blocs de créances relatives à des logements sociaux, totalisant 74 millions de dollars

Écart entre les TH et les obligations :

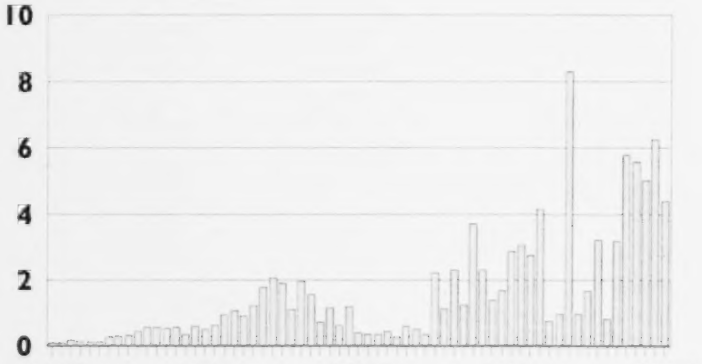
- √ approximativement de 35 à 40 points de base et de 20 à 25 points de base, respectivement, pour les titres fondés sur des blocs de créances remboursables par anticipation et non remboursables par anticipation, d'une durée de 3 à 5 ans

Valeur des titres en circulation

- √ 46,2 milliards de dollars, contre 45,4 milliards de dollars au trimestre précédent

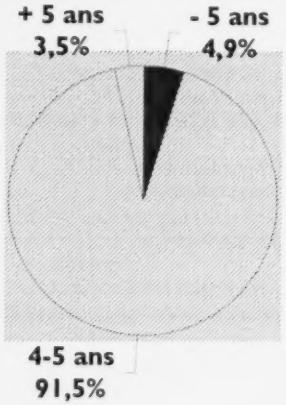
Émissions trimestrielles de TH LNH

En milliards de dollars



Source : SCHL **SCHL-CAM 2003**

Valeur des TH LNH émis, selon l'échéance, premier trimestre de 2003



Source : SCHL **SCHL-CAM 2003**

Suite à la page 5

Les titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité, relatives à des logements individuels, représentent l'essentiel des émissions

Durant le premier trimestre de 2003, les titres fondés sur des blocs de créances consenties pour des logements individuels ont continué d'occuper la première place. Au total, 42 nouveaux blocs de créances totalisant 4 milliards de dollars ont été titrisés. Les titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité, relatives à des logements individuels (catégorie 975) sont demeurés les plus populaires. Ils comptaient pour 73 % des nouvelles émissions lancées pendant le premier trimestre.

Les émissions à moyen terme sont les plus courantes

Les TH ayant une échéance de 4 à 5 ans représentaient plus de 91 % de la valeur des titres émis durant le premier trimestre. Les TH à long terme en constituaient environ 4 %, et ceux à court terme, approximativement 5 %. Les titres à 5 ans demeurent populaires parmi les émetteurs en raison des niveaux de financement intéressants qui peuvent être atteints pour ce terme.

Les banques à charte et les sociétés de fiducie ont été les principaux émetteurs

Au cours du premier trimestre, les titres émis par les banques à charte ont représenté 71,9 % de la valeur totale des nouvelles émissions. Venaient ensuite les sociétés de fiducie, avec 26,9 %.

TH LNH en circulation

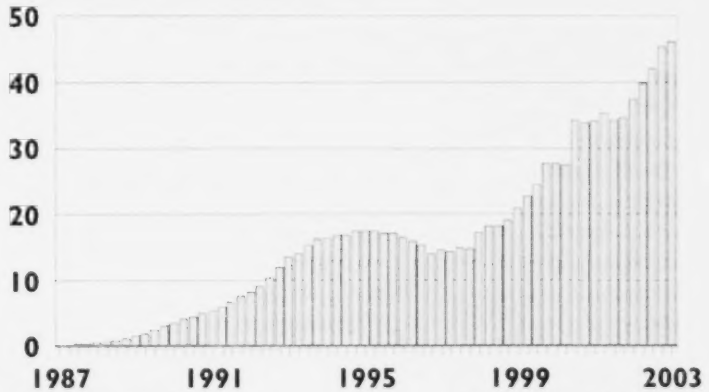
À la fin du premier trimestre, la valeur des titres en circulation a atteint 46,2 milliards de dollars, en hausse de 800 millions de dollars. Les TH LNH comptaient pour 8,9 % de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation au Canada, au premier trimestre de 2003, contre 7,7 % durant la même période en 2002.

Écart entre les TH et les obligations

L'écart entre le rendement des TH LNH et celui des obligations du gouvernement du Canada variait de 35 à 40 points de base environ, dans le cas des titres fondés sur des blocs de créances remboursables par anticipation, d'une durée de 3 à 5 ans, et de 20 à 25 points de base environ, pour les titres fondés sur des blocs de créances non remboursables par anticipation, d'une durée équivalente. ■

TH LNH en circulation à la fin de chaque trimestre

En milliards de dollars



Source : SCHL **SCHL-CAM 2003**

NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, par téléphone, au (613) 748-2506, ou par courriel à amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Ian Witherspoon, directeur du Développement, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto, au (416) 218-3334.

Tendances SCHL du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, composez le 1 800 668-2642; à l'extérieur du Canada, composez le (613) 748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. L'abonnement annuel (4 numéros) coûte 85 $, TPS en sus.
N° de commande : MMTSF.
This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends* (No. MMTSE).
© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

STATISTIQUES TH LNH

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2001	2002	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	34 684	45 420	37 500	39 924	42 061	45 420	46 214
	nbre titres	969	987	979	982	991	987	987
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 669	1 425	1 569	1 495	1 491	1 425	1 315
individuels (avec PPI *)	nbre titres	222	157	212	197	185	157	144
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	593	258	487	389	318	258	220
individuels (sans PPI)	nbre titres	136	100	131	121	112	100	92
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	22 653	21 519	22 798	22 423	22 083	21 519	19 720
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	245	264	247	257	261	264	256
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 329	13 594	4 867	7 618	9 785	13 594	16 159
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	22	90	40	52	66	90	114
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 434	1 910	1 412	1 610	1 774	1 910	2 031
collectifs	nbre titres	107	128	108	113	123	128	135
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 284	4 729	4 560	4 503	4 692	4 729	4 696
sociaux	nbre titres	113	102	113	110	105	102	98
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 723	1 984	1 808	1 887	1 920	1 984	2 073
mixtes	nbre titres	124	146	128	132	139	146	148
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	8 906	22 644	5 782	5 583	5 025	6 254	4 392
	nbre titres	139	239	53	56	70	60	57
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	245	307	54	74	123	57	53
individuels (avec PPI)	nbre titres	20	20	4	5	9	2	5
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	11	0	0	0	0	0	0
individuels (sans PPI)	nbre titres	1	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 669	7 675	2 495	1 988	1 797	1 394	749
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	44	73	17	21	20	15	13
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 544	12 555	2 773	2 993	2 488	4 301	3 215
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	22	68	18	12	14	24	24
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	188	670	43	264	185	178	137
collectifs	nbre titres	12	33	5	8	12	8	8
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	832	1 031	297	144	361	230	74
sociaux	nbre titres	17	15	4	2	6	3	2
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	418	406	120	121	72	94	163
mixtes	nbre titres	23	30	5	8	9	8	5
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		5,31	4,89	5,17	5,18	4,63	4,58	4,62
Titres, prêts non remboursables par anticipation		5,26	4,81	5,10	5,08	4,55	4,51	4,55
Taux hypothécaires		7,40	7,02	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63
Obligations du Gouvernement du Canada		4,99	4,58	4,86	4,87	4,33	4,26	4,31
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		0,32	0,31	0,31	0,30	0,30	0,31	0,31
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,27	0,23	0,25	0,21	0,22	0,25	0,25
Taux hypothécaires		2,42	2,44	2,19	2,49	2,52	2,54	2,33

*** PPI : paiement de la pénalité d'intérêt**

Sources : SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2003

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2003

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : janvier 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements individuels)						
96-414-040	Vancouver City Savings CU	16 374 505,77	4,70	2007-11-01	5,69	22,09
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-501-978	Equitable Trust Company (The)	15 159 591,21	4,25	2008-01-01	5,33	20,43
96-501-986	Equitable Trust Company (The)	39 182 162,37	5,20	2013-01-01	5,77	23,93
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-032	Toronto-Dominion Bank	21 789 666,26	4,13	2008-01-01	4,92	23,02
96-602-081	Toronto-Dominion Bank	42 300 443,98	5,13	2013-01-01	5,75	23,16
96-602-099	M.R.S. Trust Company	2 961 550,00	4,25	2008-01-01	4,90	25,00
96-602-107	Peoples Trust Company	8 044 844,86	4,20	2008-01-01	4,99	22,32
Mois d'émission : fevrier 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-501-994	Equitable Trust Company (The)	33 880 047,47	5,00	2013-02-01	5,56	33,75
96-502-000	Equitable Trust Company (The)	22 911 594,34	4,30	2008-02-01	5,24	24,41
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-115	M.R.S. Trust Company	2 765 237,50	4,40	2008-02-01	4,96	25,00
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-500-953	Royal Bank of Canada	99 173 285,53	4,25	2006-05-01	5,76	20,16
Mois d'émission : mars 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements individuels)						
96-413-976	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	8 457 586,08	4,50	2008-03-01	5,76	22,78
96-414-057	Vancouver City Savings CU	17 972 947,23	4,55	2008-02-01	5,39	21,89
96-414-065	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	3 056 697,41	3,75	2006-03-01	5,55	23,13
96-414-073	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	7 421 153,90	4,35	2008-03-01	5,66	23,10
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-502-018	Equitable Trust Company (The)	51 963 319,87	4,40	2008-03-01	5,02	20,41
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-123	Peoples Trust Company	19 845 478,24	5,60	2023-03-01	6,48	19,95
96-602-131	Peoples Trust Company	19 719 045,93	5,05	2013-03-01	5,85	22,02
96-602-149	Peoples Trust Company	20 047 493,10	4,40	2008-03-01	5,12	21,75
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-003-800	Bank of Nova Scotia	22 041 289,27	4,00	2006-06-01	5,02	19,78
97-003-818	Bank of Nova Scotia	26 201 584,91	4,25	2007-03-01	7,08	18,89
97-003-826	Bank of Nova Scotia	45 719 849,82	4,40	2007-09-01	6,37	21,11
97-003-859	National Bank of Canada	115 356 788,40	4,65	2008-01-01	5,89	20,98
97-003-867	National Bank of Canada	42 472 177,64	4,65	2008-01-01	5,92	11,45
97-003-875	Cnd.Imperial Bank of Commerce	18 890 190,38	4,50	2006-06-01	7,19	20,79
97-003-883	Cnd.Imperial Bank of Commerce	73 812 546,37	4,67	2007-11-01	6,09	22,36
97-003-891	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6 036 816,48	4,50	2007-11-01	5,69	22,31
97-003-909	Bank of Nova Scotia	153 231 457,45	4,60	2008-02-01	5,62	21,32
97-003-917	Bank of Nova Scotia	161 951 925,92	4,65	2008-02-01	5,99	20,68
97-003-925	HSBC Bank Canada	22 041 677,34	4,60	2008-03-01	5,54	21,61
97-003-933	HSBC Bank Canada	5 482 858,41	4,50	2006-02-01	5,17	21,19
97-003-941	Maple Trust Company	56 057 618,41	4,60	2008-03-01	5,41	22,36

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source : SCHL

SCHL-CAH 2003

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D OCTOBRE À DÉCEMBRE 2002

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : mars 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-500-961	Home Trust Company	29 978 965,02	4,25	2008-03-01	6,53	23,74
97-500-979	Royal Bank of Canada	149 874 058,67	4,25	2007-02-01	5,34	21,31
97-500-987	Royal Bank of Canada	349 968 190,99	4,60	2008-02-01	5,64	21,58
97-500-995	Cnd.Imperial Bank of Commerce	201 396 699,95	4,50	2008-03-01	6,01	22,56
97-501-001	Cnd.Imperial Bank of Commerce	22 596 114,10	4,56	2008-03-01	6,14	11,83
97-501-019	Canada Trustco Mortgage Co.	55 905 420,71	4,10	2006-06-01	6,62	10,81
97-501-027	Toronto-Dominion Bank	619 370 042,18	4,50	2008-02-01	5,57	21,23
97-501-035	Toronto-Dominion Bank	95 111 266,95	4,25	2007-03-01	5,76	21,19
97-501-043	Toronto-Dominion Bank	177 506 931,90	4,50	2008-02-01	5,46	11,64
97-501-050	Toronto-Dominion Bank	143 996 577,76	4,20	2007-01-01	5,99	19,96
97-501-068	Toronto-Dominion Bank	112 970 402,47	4,20	2007-02-01	5,87	10,10
97-501-076	Toronto-Dominion Bank	82 676 766,36	4,20	2007-08-01	6,02	10,11
97-501-084	Canada Trustco Mortgage Co.	139 417 838,24	4,50	2008-02-01	5,52	10,40
97-501-092	Canada Trustco Mortgage Co.	93 871 440,34	4,20	2007-02-01	5,87	18,79
97-501-100	Canada Trustco Mortgage Co.	148 925 907,08	4,50	2008-02-01	5,56	11,70
97-501-118	Canada Trustco Mortgage Co.	125 028 599,86	4,50	2008-02-01	5,61	18,10
97-501-126	Canada Trustco Mortgage Co.	90 990 993,38	4,20	2007-03-01	5,88	11,30
97-501-134	Canada Trustco Mortgage Co.	78 286 991,77	4,25	2007-09-01	6,21	11,99
97-501-142	HSBC Bank Canada	47 216 979,33	4,55	2007-09-01	5,74	21,30
97-501-159	Maple Trust Company	106 523 383,89	4,65	2008-03-01	5,49	22,55
97-501-167	Home Trust Company	12 343 722,26	4,00	2006-02-01	6,79	23,79
97-501-175	Cnd.Imperial Bank of Commerce	209 533 382,44	4,50	2008-03-01	5,42	22,14
97-501-183	Cnd.Imperial Bank of Commerce	22 095 321,84	4,50	2008-03-01	5,37	11,51
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-658	Bank of Nova Scotia	66 488 389,80	4,00	2008-03-01	4,59	24,21
99-008-666	Peoples Trust Company	7 464 169,42	4,10	2007-09-01	11,25	15,02

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Description des blocs de TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

975 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements, 5 ans.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

CMHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

Third Quarter, 2003

MORTGAGE LENDING

LOW MORTGAGE RATES LEND A HELPING HAND

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

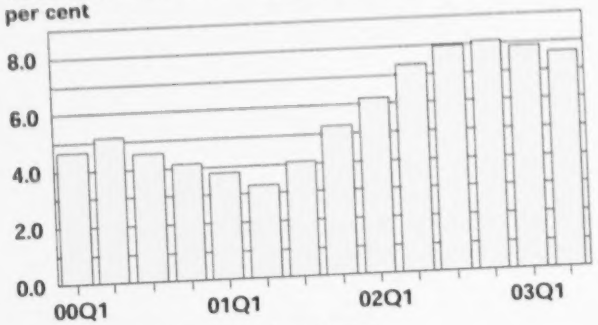
Residential mortgage credit grew by 7.6 per cent in the second quarter of this year compared to the same quarter in 2002 to reach $510 billion as mortgage rates fell and housing markets remained healthy.

Despite a slowing economy, low mortgage rates and rising disposable income laid the foundation for strong housing markets and healthy growth in the mortgage market last quarter.

Five-year mortgage rate near all time low

In the second quarter of 2003, the benchmark five-year mortgage rate was down by over 1/4 percentage point to bring the decline from its level in the second quarter of 2002 to over a full percentage point. The five-year posted mortgage rate of 5.6 per cent in June 2003 was the lowest since September 1951.

Residential mortgage credit growth*



* quarter-over-4 quarter earlier estimate
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

Continued on page 2

In this Issue:

Mortgage lending ------ 1
NHA MBS ---------- 4
Mortgage term selection ---------- 6

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

MORTGAGE LENDING continued from page 1

Vibrant housing markets led to higher mortgage credit

Low mortgage rates anchored the housing markets, leading to an increase of 4.0 per cent in the total value of homes sold through **MLS®**[1] in the second quarter of 2003 over the previous quarter. Along with rising average price of existing homes sold, the Statistics Canada's New House Prices Index rose by 1.0 per cent in the second quarter, up 4.4 per cent from its level a year ago.

The strength in housing markets led to an increase of 7.6 per cent in mortgage credit outstanding in the second quarter of 2003 compared to the second quarter of 2002. Despite this growth, mortgage debt now accounts for less than 69.0 per cent of household debt, a smaller percentage than its 75.0 per cent level a decade ago.

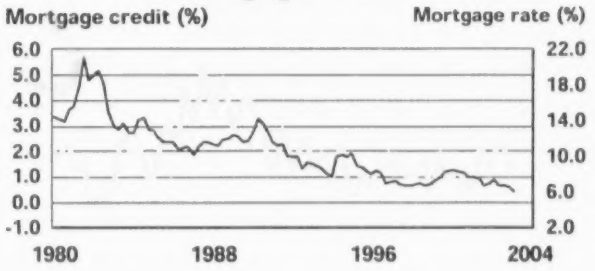
Chartered banks lead in market share

Recent trends in market share by institution type continued, with chartered banks accounting for 72.6 per cent of the mortgage loans outstanding by the second quarter of 2003. Credit unions retained their second place position, accounting for 15.0 per cent of residential mortgage loans outstanding. ■

---

[1]Multiple Listing Service (MLS®) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

Falling mortgage rates lead to higher mortgage credit



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

Market share of residential mortgage credit (%) *

	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03	2Q03e
Banks	71.9	72.2	72.3	72.4	72.6
Trusts	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Caisse & Cr. Unions	14.7	14.7	14.8	14.8	15.0
Life Ins. Co.	4.0	3.9	3.8	3.7	3.6
Pension Funds	2.2	2.1	2.1	2.1	2.0
Others **	5.9	5.7	5.7	5.6	5.5

* Excludes Special Purpose Vehicles and NHA MBS
** Includes non-depository credit intermediaries
e: estimate
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada CMHC-MAC 2003

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

Mortgage credit outstanding ($millions)*

	2000	2001	2002	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03e	2Q03e
TOTAL	429,469	447,135	480,295	473,635	486,236	496,177	501,770	509,738
% change (year-over-year)	4.6	4.1	7.4	7.3	8.0	8.1	7.9	7.6
Banks	262,251	279,329	306,748	302,660	311,781	316,331	319,630	325,041
Trusts	6,174	5,204	5,565	5,612	5,580	5,654	5,828	5,931
Caisse & Cr. Unions	55,087	58,021	62,761	61,997	63,626	64,744	65,500	67,011
Life Ins. Co.	17,773	17,250	16,823	16,739	16,749	16,794	16,419	16,008
Pension Funds	8,653	9,257	9,302	9,348	9,260	9,181	9,120	9,052
Others **	26,255	25,422	24,777	24,676	24,656	24,884	24,827	24,502
Special Purpose Vehicles	22,516	18,097	15,002	14,747	14,651	15,178	15,603	15,337
NHA MBS ***	30,760	34,556	39,318	37,856	39,933	43,412	44,843	46,855

* Average for the period, unadjusted
e: estimate
** Includes non-depository credit intermediaries
*** CMHC
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

Mortgage rates (%)*

	2000	2001	2002	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03	2Q03
1-year	7.85	6.14	5.17	5.50	5.33	5.03	5.05	5.08
3-year	8.17	6.88	6.28	6.70	6.20	6.07	6.08	5.68
5-year	8.35	7.40	7.02	7.37	6.85	6.80	6.63	6.20

* Average of period
Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC-MAC 2003

NHA and Conventional Mortgage Loans Approved*

		2001	2002	4Q01	1Q02	2Q02	3Q02	4Q02
TOTAL	$ millions	95,181	115,265	26,210	30,243	34,552	25,828	24,642
	Units	923,274	1,057,502	252,331	290,383	305,471	247,803	213,845
By Type of Lender								
Banks	$ millions	77,587	94,730	21,698	24,637	28,496	20,993	20,604
	Units	713,862	827,535	199,340	226,653	239,529	190,443	170,910
Trusts	$ millions	4,091	3,590	882	1,047	996	882	665
	Units	42,506	36,000	9,576	10,782	9,941	8,737	6,540
Life Ins. & Others	$ millions	13,503	16,945	3,630	4,559	5,060	3,953	3,373
	Units	166,906	193,967	43,415	52,948	56,001	48,623	36,395

* Mortgage approval data are gross and may not fully capture lending activities of credit unions, caisses populaires, other smaller institutions and privately-insured loans.
Source: CMHC NHA loan approval system and Conventional Lending Survey

CMHC-MAC 2003

$4.3 BILLION CMB MARKS THE BIGGEST OFFERING OF FIVE-YEAR BONDS IN CANADA

by Richard Liu, Business Analyst, Securitization Operations and Monitoring

By the second quarter of 2003, a total of $24.85 billion CMB had been issued since the inception of the CMB program in June 2001.

In June 2003, Canada Mortgage Bonds (CMB) series 5 was successfully issued, with the offering amount of $4.3 billion, the bond sale marks the biggest single tranche offering of five-year bonds in Canada. A total of $24.85 billion CMB have been issued since the inception of the CMB program in June 2001. Under the CMB program, a special purpose trust, the Canada Housing Trust (CHT) was established in 2001 to purchase newly issued NHA MBS pools and issue CMBs backed by the CMHC timely payment guarantee, the monthly NHA MBS cash flows are transformed through swap agreements into a non-prepayable, non-amortizing bond cash flow. Both NHA MBS and CMB programs offer attractive investment opportunities and help ensure Canadians have access to affordable mortgage financing.

A record NHA MBS issuance

June 2003 is also a record month in NHA MBS history. A total of $6.3 billion of NHA MBS were issued in this month.

NHA MBS highlights - First half of 2003

√ $6.3 billion of NHA MBS were issued in June 2003 making it a record month in NHA MBS history

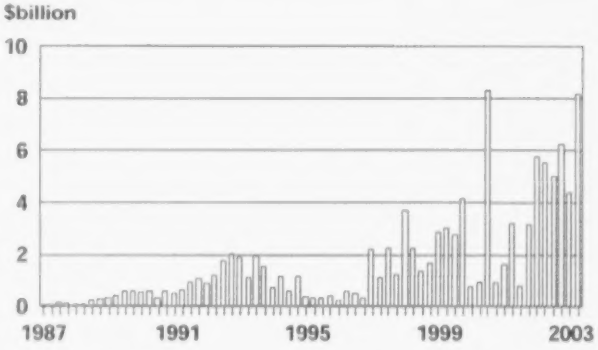
New issues:

√ 129 pools for $12.5 billion
√ 103 single family pools totalling $11.8 billion
√ 23 MBS pools with multiple loans (multiple and mixed pool types) for $526 million
√ 3 social housing pools for $112 million

Outstanding volume:

√ $49.3 billion outstanding, up from $46.2 billion from the previous quarter

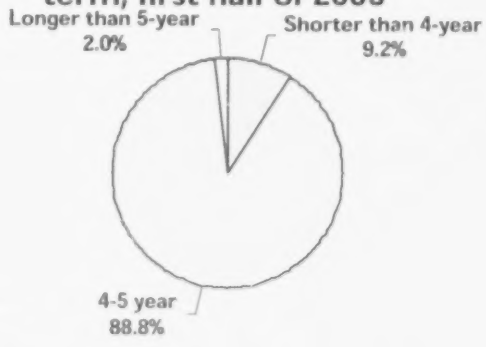
Quarterly NHA MBS issues



Source: CMHC

CMHC-MAC 2003

Dollar amount of NHA MBS issued by term, first half of 2003



Source: CMHC

CMHC-MAC 2003

Continued on page 5

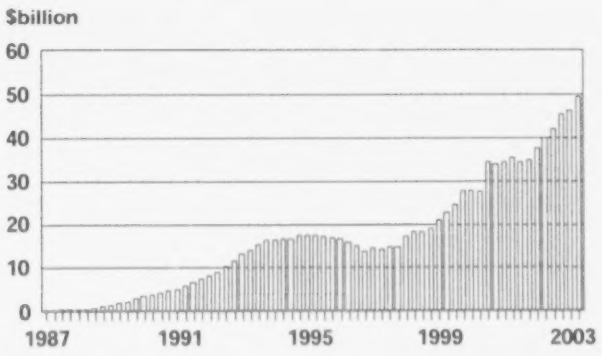
MORTGAGE LENDING continued from page 4

The declining mortgage rates and the booming housing markets have been providing strong supply of underlying mortgages for mortgage lenders who in turn need to fund their lending activities by securitizing these mortgage assets. NHA MBS and CMB provide a competitive source of funding for mortgage lenders and help lower mortgage financing costs.

Single-family indemnity pools continue to lead issuance

The single-family mortgage pool types continue to lead the way during the first half of 2003, with 103 new pools accounting for $11.8 billion in issuance. The single-family indemnity pool 975 remains the most popular, accounting for 77.2 per cent of all MBS issued in the period.

NHA MBS outstanding, end of quarter



Source: CMHC

CMHC-MAC 2003

Medium-term issues remain most common

About 88.8 per cent of the dollar amount of MBS issued in the first quarter was for 4-5 year terms. Longer term issues accounted for 2.0 per cent, while shorter terms accounted for approximately 9.2 per cent of issuance. The five year term structure remains popular for issuers because of the attractive funding levels that can be achieved around this term.

Chartered Banks and Trust Companies lead issuers

In the first half of 2003 chartered banks accounted for 79.9 per cent of the dollar amount of new NHA MBS issues, followed by trust companies at 18.8 per cent.

NHA MBS outstanding

Total MBS outstanding reached $49.3 billion by the end of June 2003. NHA MBS accounted for 9.1 per cent of the total residential credit outstanding in Canada in first half of 2003, up from 7.9 per cent in the first half of 2002.

MBS spreads

NHA MBS Government of Canada bond yield spreads are approximately 30-40 basis points for prepayable pools with terms between 3 and 5 years. The spreads for non prepayable pools with terms of 3 to 5 years are approximately 20-25 basis points. ■

NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca

For information regarding MBS please call Ian Witherspon, Manager, Business Development, Securitization Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3334.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication.To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store $25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) $85 + GST – Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL – Tendances du marché hypothécaire – No de commande : MMTSF.

© 2003, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

Product # 61496 - 2001-Q04

LONGER TERM MORTGAGES BECOMING MORE ATTRACTIVE

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Medium and long term Canadian mortgage rates have been on a downward trend since mid-2000, making them increasingly attractive relative to variable and short-term mortgages. By June 2003 the posted five-year closed mortgage rate had fallen to its lowest level since September 1951 making it more appealing to borrowers.

Mortgage term selection

Choosing the best mortgage term, whether renewing an existing mortgage or getting a mortgage for the first time, has been a riddle for Canadian mortgage borrowers since the widespread introduction of short-term mortgage instruments in the early 1980s. Should they lock into a longer term mortgage or should they go short and roll their mortgage over period after period?

Canadians face a multitude of mortgage terms ranging from variable rate to 25-year closed mortgages. However the five-year closed mortgage term remains the most popular according to the latest Financial Industry Research Monitor Survey[2].

Optimal mortgage term

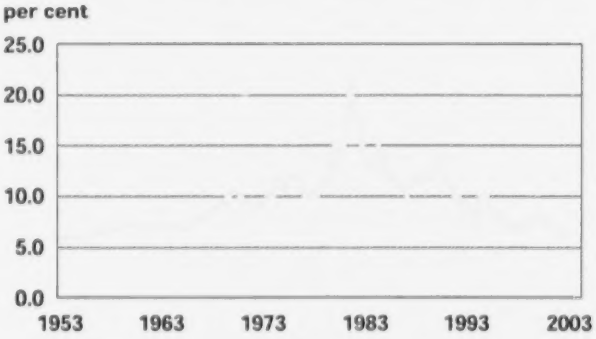
The optimal term is defined here as the one which, over the term of the mortgage, results in the lowest mortgage interest cost paid by the borrower.

Variable rate mortgage: a cost effective option

We used monthly variable and fixed five-year closed mortgage rates to compare interest costs over five year periods. Monthly payments for the variable rate mortgage were kept at the same level as that of a five-year closed mortgage originated at the same time, allowing for different proportions of the monthly payment to be applied against the principal. The interest paid over five years on a $100,000 mortgage taken out during the 1993-2003 period[3], shows that the variable rate has been associated with a

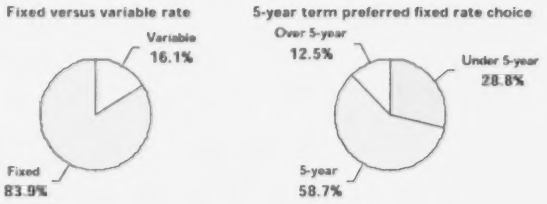
Continued on page 7

5-year mortgage rate near all time low



Sources: Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2003

5-year mortgage term most popular



Sources: CMHC, Clayton Research and Ipsos-Reid,
The FIRM Residential Mortgage Survey, March 2003
CMHC-MAC 2003

smaller interest cost but the cost advantage has shrunk in recent years.

Mortgage rate discounts make the five-year term more attractive

However, the variable rate mortgage may not always prove to be the least costly if mortgage rates rise substantially over the five year horizon or if the five-year negotiated rate incorporates a large discount from the posted rate.

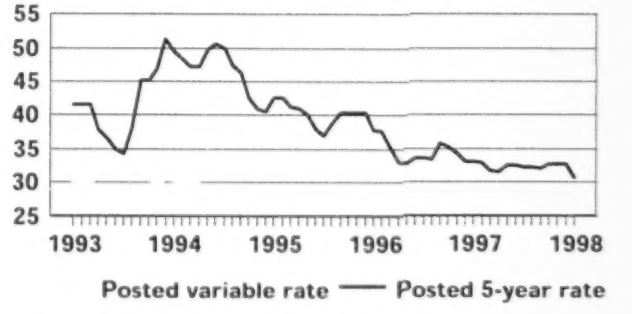
Mortgage rate discounting was not common prior to the mid 1990s and it is difficult to obtain data on the size of discounts. As a proxy for discounts on the five-year mortgage rate, we used the difference between the rate posted by chartered banks and the lowest five-year mortgage rate offered by lenders, as captured in a weekly survey[3]. The same approach was used for the variable rate.

This shows interest costs on discounted closed five-year mortgages have been close to, and often lower, than those of variable rate mortgages since late 1996.

In summary

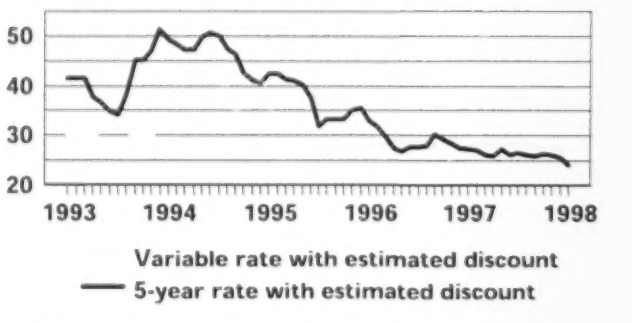
Historical data shows that variable and short term closed mortgages have generally been cheaper than locking in a medium or long term mortgage since the 1980s. However, low mortgage rates along with the increasingly educated mortgage borrowers and a highly competitive mortgage market have helped narrow, and in some cases reverse, the cost advantage of short and variable terms relative to longer term mortgages. The falling cost disadvantage of medium and long term mortgage terms combined with the security of the payment and the peace of mind they offer to borrowers will continue to bode well for such mortgage terms in the immediate future. ■

Cost advantage of variable rate mortgages shrinking



* Interest paid over five years for a $100,000 mortgage amortized over 25 years
Sources: CMHC, CANNEX CMHC-MAC 2003

Discounting makes 5-year closed mortgage more attractive



* Note: Based on $100,000 mortgage amortized over 25 years

Sources: CMHC, CANNEX CMHC-MAC 2003

---

[2]Financial Industry Research Monitor (FIRM) survey, March 2003, ClaytonResearch/Ipsos-NPD

[3]Cannex Financial Exchanges Limited, weekly survey of mortgage lenders, data was available for 1993-2003 period

NHA MBS Statistics

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

(Average of period except when indicated)

		2001	2002	2Q02	3Q02	4Q02	1Q03	2Q03
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	$million	34,684	45,420	39,924	42,061	45,420	46,214	49,332
	Units	969	987	982	991	987	987	1,024
Residential, single (with PIP *)	$million	1,669	1,425	1,495	1,491	1,425	1,315	1,129
	Units	222	157	197	185	157	144	135
Residential, single (no PIP)	$million	593	258	389	318	258	220	166
	Units	136	100	121	112	100	92	86
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	22,653	21,519	22,423	22,083	21,519	19,720	17,910
	Units	245	264	257	261	264	256	272
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,329	13,594	7,618	9,785	13,594	16,159	21,273
	Units	22	90	52	66	90	114	150
Residential, multiple	$million	1,434	1,910	1,610	1,774	1,910	2,031	2,134
	Units	107	128	113	123	128	135	140
Social Housing	$million	4,284	4,729	4,503	4,692	4,729	4,696	4,605
	Units	113	102	110	105	102	98	93
Mixed	$million	1,723	1,984	1,887	1,920	1,984	2,073	2,114
	Units	124	146	132	139	146	148	148
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	$million	8,906	22,644	5,583	5,025	6,254	4,392	8,154
	Units	139	239	56	70	60	57	72
Residential, single (with PIP)	$million	245	307	74	123	57	53	26
	Units	20	20	5	9	2	5	2
Residential, single (no PIP)	$million	11	0	0	0	0	0	0
	Units	1	0	0	0	0	0	0
Residential, single (no PIP with indemnity)	$million	4,669	7,675	1,988	1,797	1,394	749	1,393
	Units	44	73	21	20	15	13	23
Residential, single (no PIP with indemnity, 5-year)	$million	2,544	12,555	2,993	2,488	4,301	3,215	6,471
	Units	22	68	12	14	24	24	36
Residential, multiple	$million	188	670	264	185	178	137	119
	Units	12	33	8	12	8	8	5
Social Housing	$million	832	1,031	144	361	230	74	39
	Units	17	15	2	6	3	2	1
Mixed	$million	418	406	121	72	94	163	106
	Units	23	30	8	9	8	5	5
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.31	4.89	5.18	4.63	4.58	4.62	4.13
MBS Non-prepayable		5.26	4.81	5.08	4.55	4.51	4.55	4.05
Mortgage rates		7.40	7.02	7.37	6.85	6.80	6.63	6.20
GOCs		4.99	4.58	4.87	4.33	4.26	4.31	3.82
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.32	0.31	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31
Non-prepayable		0.27	0.23	0.21	0.22	0.25	0.25	0.24
Mortgage rates		2.42	2.44	2.49	2.52	2.54	2.33	2.38

* PIP stands for Penalty Interest Payments.

Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada

CMHC - MAC 2003

NHA Mortgage-Backed Securities

APRIL TO JUNE 2003 ISSUES

Pool No.	Issuer	Value ($)	Coupon Rate (%)	Due Date	Weighted Average Interest(%)	Amortization (Yrs)
Month of Issue: April 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-502-26	Equitable Trust Company (The)	22,256,956.57	4.55	2008-09-01	5.48	19.69
96-502-34	Equitable Trust Company (The)	36,011,836.05	5.10	2013-04-01	5.90	24.06
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-156	Toronto-Dominion Bank	24,497,668.75	5.00	2013-04-01	5.70	25.00
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-003-974	National Bank of Canada	29,196,961.04	4.20	2006-08-01	6.40	18.48
97-003-982	National Bank of Canada	26,337,915.37	4.20	2006-08-01	6.43	10.23
97-003-990	National Bank of Canada	20,704,178.53	4.20	2006-01-01	5.73	20.26
97-004-006	National Bank of Canada	14,218,361.51	4.20	2006-01-01	5.69	10.71
97-004-014	Cnd.Imperial Bank of Commerce	57,572,633.25	4.50	2006-04-01	5.75	22.48
97-004-022	Cnd.Imperial Bank of Commerce	2,326,251.56	4.76	2007-09-01	6.09	22.58
97-004-030	Cnd.Imperial Bank of Commerce	5,250,976.59	4.70	2007-03-01	5.76	20.62
97-004-048	La Capitale MFQ Insurance Inc.	45,724,338.84	4.60	2008-04-01	5.42	22.39
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-501-191	Royal Bank of Canada	649,977,737.82	4.25	2007-03-01	5.26	20.36
97-501-209	Royal Bank of Canada	89,950,921.99	4.50	2007-09-01	5.78	21.24
97-501-217	National Bank of Canada	32,862,931.88	4.35	2007-02-01	5.94	20.77
97-501-225	Toronto-Dominion Bank	100,479,833.24	4.00	2005-05-01	5.07	9.09
97-501-233	Toronto-Dominion Bank	103,141,491.59	4.00	2005-05-01	4.99	20.14
97-501-241	Toronto-Dominion Bank	150,404,081.61	4.00	2005-05-01	5.05	20.72
97-501-266	Cnd.Imperial Bank of Commerce	12,704,202.20	4.52	2007-03-01	6.04	22.02
97-501-274	Cnd.Imperial Bank of Commerce	5,406,435.57	4.62	2007-09-01	6.23	22.30
Month of Issue: May 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-414-081	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	9,072,007.11	4.50	2008-05-01	5.73	22.86
96-414-099	Vancouver City Savings CU	16,980,343.51	4.55	2008-04-01	5.25	21.75
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-502-042	Equitable Trust Company (The)	7,580,684.39	4.35	2008-05-01	5.40	22.41
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-172	Peoples Trust Company	25,070,755.94	4.50	2013-05-01	6.18	23.01
96-602-180	Peoples Trust Company	23,784,802.53	4.00	2008-05-01	5.37	24.17
96-602-198	Peoples Trust Company	20,066,153.93	4.30	2008-05-01	5.00	24.57
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-004-071	Cnd.Imperial Bank of Commerce	9,264,998.58	4.35	2006-11-01	6.32	21.41
97-004-089	Cnd.Imperial Bank of Commerce	9,002,140.92	4.35	2006-05-01	5.76	11.79
97-004-097	Cnd.Imperial Bank of Commerce	27,590,075.20	4.25	2006-05-01	5.69	21.80
97-004-105	Home Trust Company	23,081,113.93	4.25	2008-05-01	6.40	23.97
97-004-113	HSBC Bank Canada	2,751,799.44	4.40	2006-05-01	5.50	21.14
97-004-121	HSBC Bank Canada	7,394,537.12	4.00	2006-05-01	4.63	21.75
97-004-139	HSBC Bank Canada	25,415,848.97	4.00	2007-04-01	5.17	20.57
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-501-282	Royal Bank of Canada	83,603,281.48	4.25	2007-03-01	5.24	20.67
97-501-290	Royal Bank of Canada	99,836,500.99	4.25	2006-04-01	5.10	20.21
97-501-308	Home Trust Company	13,151,331.87	4.00	2006-07-01	7.19	22.79
97-501-316	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6,286,552.98	4.40	2007-05-01	5.64	21.37
97-501-324	Cnd.Imperial Bank of Commerce	3,320,681.56	4.30	2007-05-01	5.49	12.27
Social Housing Pools						
99-008-674	Toronto-Dominion Bank	38,516,195.06	4.13	2008-05-01	4.91	26.35

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

NHA Mortgage-Backed Securities

APIL TO JUNE 2003 ISSUES

Pool No.	Issuer	Value ($)	Coupon Rate (%)	Due Date	Weighted Average Interest(%)	Amortization (Yrs)
Month of Issue: June 2003						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-502-059	Equitable Trust Company (The)	26,656,730.12	3.80	2008-06-01	5.26	26.49
96-502-067	Equitable Trust Company (The)	13,399,238.42	4.65	2013-06-01	5.97	31.73
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-602-214	Peoples Trust Company	25,843,069.34	3.38	2008-06-01	5.04	24.52
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 3 YEAR INDEMNITY)						
97-004-170	National Bank of Canada	257,972,792.63	3.75	2008-05-01	5.75	20.59
97-004-188	National Bank of Canada	106,606,684.19	3.75	2008-05-01	5.77	11.47
97-004-196	National Bank of Canada	28,041,907.46	3.75	2007-11-01	5.68	20.61
97-004-204	National Bank of Canada	12,209,733.47	3.75	2007-11-01	5.80	11.98
97-004-212	Bank of Nova Scotia	284,407,588.55	3.75	2008-05-01	5.53	21.56
97-004-220	Bank of Nova Scotia	315,270,006.17	3.75	2008-05-01	5.81	21.16
97-004-238	HSBC Bank Canada	2,950,511.29	3.75	2008-06-01	5.88	19.64
97-004-246	Maple Trust Company	80,092,501.78	3.75	2008-06-01	5.37	22.41
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH 5 YEAR INDEMNITY)						
97-501-332	Royal Bank of Canada	499,959,618.52	3.80	2007-05-01	5.13	20.65
97-501-340	Royal Bank of Canada	149,931,331.10	3.50	2006-01-01	5.45	19.56
97-501-357	Royal Bank of Canada	344,979,054.63	3.60	2008-04-01	5.41	21.67
97-501-365	Cnd.Imperial Bank of Commerce	76,862,492.97	4.30	2008-06-01	5.81	22.36
97-501-373	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6,942,766.88	4.30	2008-06-01	5.72	11.89
97-501-381	Cnd.Imperial Bank of Commerce	314,607,177.85	4.30	2008-06-01	5.92	22.25
97-501-399	Cnd.Imperial Bank of Commerce	56,023,609.76	4.30	2008-06-01	5.92	11.57
97-501-407	Canada Trustco Mortgage Co.	172,898,756.42	3.65	2008-05-01	5.63	17.81
97-501-415	Canada Trustco Mortgage Co.	204,418,501.20	3.50	2008-05-01	5.50	10.64
97-501-423	Canada Trustco Mortgage Co.	136,846,671.29	3.60	2008-05-01	5.53	17.89
97-501-431	Toronto-Dominion Bank	222,557,597.29	3.65	2008-05-01	5.48	22.40
97-501-449	Toronto-Dominion Bank	816,287,419.56	3.65	2008-05-01	5.51	20.93
97-501-456	Toronto-Dominion Bank	524,130,697.51	3.65	2008-05-01	5.42	21.02
97-501-464	Toronto-Dominion Bank	250,277,938.00	3.65	2008-05-01	5.55	11.78
97-501-472	Toronto-Dominion Bank	266,057,222.02	3.55	2008-05-01	5.46	10.79
97-501-480	Toronto-Dominion Bank	155,284,528.59	3.55	2007-11-01	5.53	21.33
97-501-498	Toronto-Dominion Bank	110,410,350.88	3.35	2006-06-01	4.90	22.53
97-501-506	Canada Trustco Mortgage Co.	171,609,987.63	3.65	2008-05-01	5.58	11.59
97-501-514	Cnd.Imperial Bank of Commerce	42,612,831.34	4.30	2008-06-01	5.38	11.84
97-501-522	Cnd.Imperial Bank of Commerce	301,538,974.39	4.30	2008-06-01	5.39	22.03
97-501-530	HSBC Bank Canada	83,262,601.48	3.75	2008-06-01	5.17	21.74
97-501-548	Maple Trust Company	172,745,912.38	3.75	2008-06-01	5.52	22.87
97-501-555	La Capitale MFQ Insurance Inc.	39,712,026.44	3.65	2008-06-01	5.23	22.61

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2003

Definition of NHA MBS pool types

964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor

967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer

970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions

975 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions (5-year term)

966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options

990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options

965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages

TENDANCES SCHL DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement **Troisième trimestre 2003**

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA FAIBLESSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES DONNE UN COUP DE POUCE

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Au cours du deuxième trimestre de cette année, par suite de la baisse des taux hypothécaires et de la vigueur soutenue des marchés du logement, le crédit hypothécaire à l'habitation s'est accru de 7,6 % par rapport à la même période en 2002, pour atteindre 510 milliards de dollars.

Malgré le ralentissement de l'activité économique, la faiblesse des taux hypothécaires et la hausse du revenu disponible ont favorisé le raffermissement des marchés de l'habitation et la forte croissance du marché hypothécaire durant le dernier trimestre.

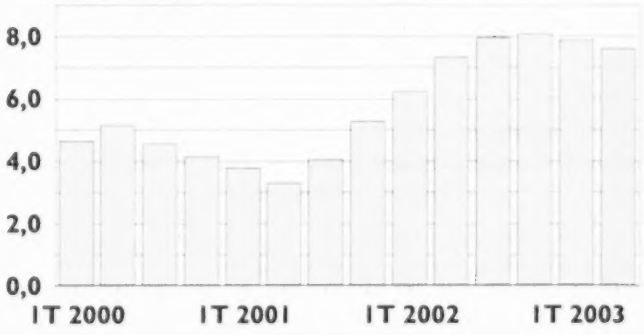
Les taux des prêts hypothécaires à 5 ans sont presque tombés à leur niveau le plus bas

Durant le deuxième trimestre de 2003, le taux repère s'appliquant aux prêts hypothécaires à 5 ans a baissé de plus de 1/4 de point de pourcentage, ce qui représente une diminution de plus

Suite à la page 2

Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation*

En pourcentage



* Croissance trimestrielle estimative, trimestre pour même trimestre de l'année précédente

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2003

DANS CE NUMÉRO :

Crédit hypothécaire -- 1
TH LNH ---------- 4
Choix du terme d'un prêt hypothécaire ---------- 6

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

d'un point de pourcentage par rapport au taux en vigueur au deuxième trimestre de 2002. En juin 2003, le taux affiché pour les prêts à 5 ans, soit 5,6 %, était le plus faible depuis septembre 1951.

Le dynamisme des marchés de l'habitation se traduit par une augmentation du crédit hypothécaire

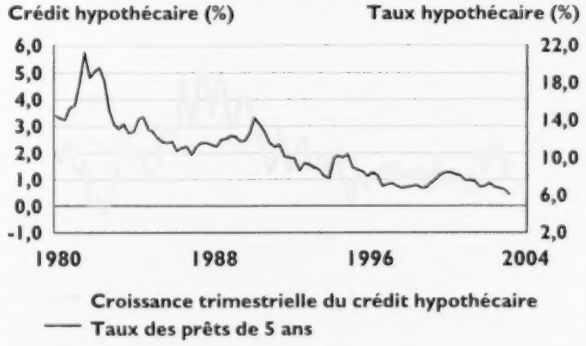
Les bas des taux hypothécaires ont constitué un facteur déterminant pour les marchés de l'habitation menant à une augmentation de 4% de la valeur totale des maisons vendues par l'entremise du S.I.A.®[1] au cours du second trimestre de 2003 par rapport au trimestre précédent. Outre l'augmentation du prix moyen des habitations existantes, l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada a progressé de 1,0 % au cours du second trimestre, ce qui représente une augmentation de 4,4 % par rapport au niveau atteint un an auparavant.

Durant le deuxième trimestre de 2003, la vigueur des marchés de l'habitation a entraîné une hausse de 7,6 % de l'encours du crédit hypothécaire par rapport à la même période en 2002. Malgré cette augmentation, la dette hypothécaire représente maintenant moins de 69,0 % de la dette des ménages, contre 75 % il y a dix ans.

Les banques à charte occupent la part la plus importante du marché

Les récentes tendances se sont maintenues en ce qui a trait à la part de marché occupée par chaque type d'institution. Au deuxième trimestre de 2003, les banques à charte détenaient 72,6 % des prêts hypothécaires en vigueur. Les coopératives de crédit ont conservé la seconde place, et leur part de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels a atteint 15,0 %.

La baisse des taux hypothécaires fait monter l'encours du crédit hypothécaire



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE* À L HABITATION (EN POURCENTAGE)

	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003	2T 2003e
Banques	71,9	72,2	72,3	72,4	72,6
Fiducies	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Caisses pop. et coop. de crédit	14,7	14,7	14,8	14,8	15,0
Cies d'assurance	4,0	3,9	3,8	3,7	3,6
Caisses de retraite	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0
Autres **	5,9	5,7	5,7	5,6	5,5

* Exclut les fiducies à vocation spécifique et les TH LNH
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
e : valeur estimative
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada
SCHL-CAM 2003

---

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2000	2001	2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003	2T 2003e
TOTAL	429 469	447 135	480 295	473 635	486 236	496 177	501 770	509 738
Var. en %	4,6	4,1	7,4	7,3	8,0	8,1	7,9	7,6
Banques	262 251	279 329	306 748	302 660	311 781	316 331	319 630	325 041
Fiducies	6 174	5 204	5 565	5 612	5 580	5 654	5 828	5 931
Caisse pop./coop. crédit	55 087	58 021	62 761	61 997	63 626	64 744	65 500	67 011
Cies d'assurance-vie	17 773	17 250	16 823	16 739	16 749	16 794	16 419	16 008
Caisses de retraite	8 653	9 257	9 302	9 348	9 260	9 181	9 120	9 052
Autres **	26 255	25 422	24 777	24 676	24 656	24 884	24 827	24 502
Fiducies à voc. spécif.	22 516	18 097	15 002	14 747	14 651	15 178	15 603	15 337
TH LNA ***	30 760	34 556	39 318	37 856	39 933	43 412	44 843	46 855

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
*** SCHL
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

SCHL-CAM 2003

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	2000	2001	2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003	2T 2003
1 an	7,85	6,14	5,17	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08
3 ans	8,17	6,88	6,28	6,70	6,20	6,07	6,08	5,68
5 ans	8,35	7,40	7,02	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20

* Moyenne de la période
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

SCHL-CAM 2003

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2001	2002	4T 2001	1T 2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002
TOTAL	en millions de $	95 181	115 265	26 210	30 243	34 552	25 828	24 642
	nbre de logements	923 274	1 057 502	252 331	290 383	305 471	247 803	213 845
Répartition selon la catégorie de prêteurs								
Banques	en millions de $	77 587	94 730	21 698	24 637	28 496	20 993	20 604
	nbre de logements	713 862	827 535	199 340	226 653	239 529	190 443	170 910
Fiducies	en millions de $	4 091	3 590	882	1 047	996	882	665
	nbre de logements	42 506	36 000	9 576	10 782	9 941	8 737	6 540
Cies d'assur.-vie et autres	en millions de $	13 503	16 945	3 630	4 559	5 060	3 953	3 373
	nbre de logements	166 906	193 967	43 415	52 948	56 001	48 623	36 395

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé.
Sources : système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

SCHL-CAM 2003

ÉMISSION D'OHC TOTALISANT 4,3 MILLIARDS DE DOLLARS : LA PLUS IMPORTANTE SUR LE MARCHÉ DES OBLIGATIONS À 5 ANS AU CANADA

Par Richard Liu, analyste, Opérations de titrisation

À la fin du deuxième trimestre de 2003, la valeur des OHC émises depuis le lancement du Programme des OHC, en juin 2001, s'élevait à 24,85 milliards de dollars.

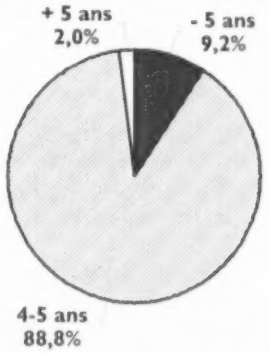
La cinquième série d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) a été lancée avec succès en juin 2003, et sa valeur atteignait 4,3 milliards de dollars. Il s'agit de la plus importante émission d'obligations à 5 ans effectuée au Canada. La valeur des OHC émises depuis le lancement du Programme des OHC, en juin 2001, s'élève à 24,85 milliards de dollars. Dans le cadre de ce programme, une fiducie à vocation spécifique, la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), a été créée en 2001 afin d'acheter des TH LNH et d'émettre des OHC garanties par la SCHL, puis de transformer les flux de trésorerie mensuels se rapportant aux TH LNH, par le biais d'accords de swap, en flux de trésorerie provenant d'obligations sans amortissement, remboursables uniquement à l'échéance. Les programmes des TH LNH et des OHC offrent des possibilités de placement intéressantes et contribuent à faire en sorte que les Canadiens aient accès au crédit hypothécaire, à un coût abordable.

Émissions trimestrielles de TH LNH

Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Valeur des TH LNH émis, selon l'échéance, premier semestre de 2003



Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Émission record de TH LNH

Au total, 6,3 milliards de dollars de TH LNH ont été émis en juin 2003, un record

Faits saillants – TH LNH, premier semestre de 2003

√ La valeur des TH LNH émis en juin 2003 a atteint 6,3 milliards de dollars, un record depuis le lancement du Programme des TH LNH

Nouvelles émissions

√ 129 blocs de créances d'une valeur de 12,5 milliards de dollars

√ 103 blocs de créances consenties pour des logements individuels, totalisant 11,8 milliards de dollars

√ 23 blocs de créances relatives à des logements collectifs (blocs de créances consenties pour des logements collectifs et blocs mixtes) atteignant 526 millions de dollars

√ 3 blocs de créances relatives à des logements sociaux, totalisant 112 millions de dollars

Valeur des titres en circulation

√ 49,3 milliards de dollars, contre 46,2 milliards de dollars au trimestre précédent

Suite à la page 5

depuis le lancement du Programme des TH LNH.

Des taux hypothécaires en baisse et des marchés de l'habitation en pleine expansion ont créé une offre abondante de créances hypothécaires sous-jacentes pour les prêteurs qui, à leur tour, doivent financer les prêts qu'ils accordent en titrisant ces actifs. Les TH LNH et les OHC représentent une source concurrentielle de fonds pour les prêteurs hypothécaires et contribuent à réduire le coût du financement hypothécaire.

Les titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité, relatives à des logements individuels, arrivent toujours au premier rang

Au cours du premier semestre de 2003, les titres fondés sur des blocs de créances consenties pour des logements individuels occupaient toujours la première place. Au total, 103 nouveaux blocs de créances totalisant 11,8 milliards de dollars ont été titrisés. Les titres fondés sur des blocs de créances avec indemnité, relatives à des logements individuels (catégorie 975), sont demeurés les plus populaires. Ils représentaient 77,2 % des nouvelles émissions lancées pendant cette période.

Les émissions à moyen terme demeurent les plus courantes

Les TH ayant une échéance de 4 à 5 ans représentaient environ 88,8 % de la valeur des titres émis au cours du premier trimestre. Les TH à long terme en constituaient 2,0 %, et ceux à court terme, 9,2 % approximativement. Les titres à 5 ans demeurent populaires parmi les émetteurs en raison des niveaux de financement intéressants qui peuvent être atteints pour ce terme.

TH LNH en circulation à la fin de chaque trimestre

Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Les banques à charte et les sociétés de fiducie ont été les principaux émetteurs

Au cours du premier semestre de 2003, les TH LNH émis par les banques à charte ont représenté 79,9 % de la valeur totale des nouvelles émissions. Viennent ensuite les sociétés de fiducie, avec 18,8 %.

TH LNH en circulation

À la fin de juin 2003, la valeur des titres hypothécaires en circulation a atteint 49,3 milliards de dollars. Les TH LNH représentaient 9,1 % de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation au Canada, au premier semestre de 2003, contre 7,9 % au premier semestre de 2002.

Écart entre les TH et les obligations

L'écart entre le rendement des TH LNH et celui des obligations du gouvernement du Canada variait de 30 à 40 points de base environ, dans le cas des titres fondés sur des blocs de créances remboursables par anticipation, d'une durée de 3 à 5 ans, et de 20 à 25 points de base environ, pour les titres fondés sur des blocs de créances non remboursables par anticipation.

NOTE

Si vous aimeriez qu'une tendance ou un phénomène précis soit analysé dans un futur numéro, veuillez nous le faire savoir. Si vous désirez offrir des suggestions ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, par téléphone, au (613) 748-2506, ou par courriel, à amanouch@cmhc-schl.gc.ca.

Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Ian Witherspoon, directeur du Developpement, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto, au (416) 218-3334.

Tendances SCHL du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, composez le 1 800 668-2642; à l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Chaque numéro coute 25 $. L'abonnement annuel (4 numéros) coûte 85 $, TPS en sus.

N° de commande : MMTSF.

This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends* (n° MMTSE).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003

ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

Numéro de produit : 61496-2003-Q03

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À LONG TERME DEVIENNENT PLUS INTÉRESSANTS

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Au Canada, le taux d'intérêt consenti pour les prêts hypothécaires à moyen et à long terme est en baisse depuis le milieu de l'année 2000, ce qui rend ce type d'emprunt de plus en plus avantageux par rapport aux prêts à taux variable et à ceux à court terme. En juin 2003, le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à 5 ans, fermés, a atteint son niveau le plus bas depuis septembre 1951 et est devenu plus intéressant pour les emprunteurs.

Choix du terme d'un prêt hypothécaire

Qu'ils renouvellent un prêt hypothécaire ou qu'ils en contractent un pour la première fois, les emprunteurs canadiens sont bien embêtés de savoir quel est le meilleur terme depuis que les prêts à court terme se sont répandus, au début des années 1980. Devraient-ils opter pour un terme long ou court et renouveler leur prêt hypothécaire régulièrement?

Les Canadiens peuvent choisir parmi une grande variété de modalités hypothécaires, allant d'un prêt à taux variable à un prêt fermé, amorti sur 25 ans. Cependant, selon la plus récente enquête du Financial Industry Research Monitor[2], les prêts fermés à 5 ans, demeurent les plus populaires.

Terme optimal

Le terme optimal est celui qui permet à l'emprunteur d'encourirnles voûts les plus bas sur la durée de l'emprunt hypothécaire.

Le prêt hypothécaire à taux variable : une option financièrement avantageuse

Pour comparer ies frais d'intérêts payés sur 5 ans, nous avons utilisé le taux mensuel variable et le taux des prêts à 5 ans, fermés. Les mensualités calculées selon le taux variable ont été maintenues au même niveau que celles fixées pour les prêts à 5 ans, fermés, contractés au même moment, de sorte que des proportions différentes des mensualités sont appliquées au principal. Les intérêts payés pendant 5 ans sur un prêt de 100 000 $, obtenu durant la période 1993-2003, révèlent que le taux variable a permis de réduire les frais d'intérêts, mais que cette diminution s'est amoindrie au cours des dernières années.

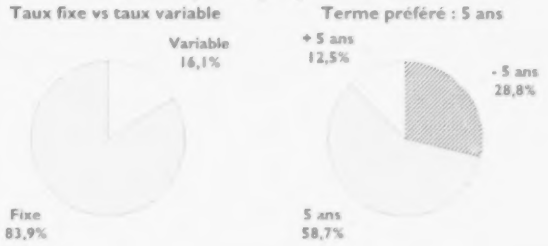
Les réductions d'intérêt rendent les

Suite à la page 7

Taux hypothécaires de 5 ans : presque à leur niveau le plus bas

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2003

Prêts hypothécaires : les termes de 5 ans sont les plus populaires



Sources : SCHL, Clayton Research et Ipsos-Reid,
Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, mars 2003
SCHL-CAM 2003

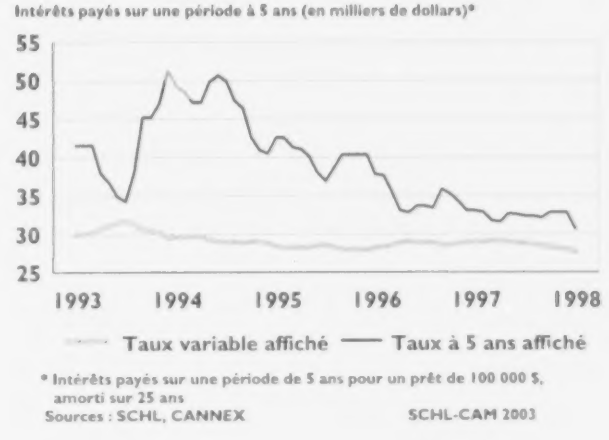
prêts à 5 ans plus avantageux

Toutefois, un prêt hypothécaire à taux variable n'est pas toujours plus économique, si les taux hypothécaires augmentent considérablement sur une période de 5 ans ou si le taux négocié comporte une réduction importante par rapport au taux affiché.

Les réductions d'intérêt n'étaient pas courantes avant le milieu des années 1990, et il est difficile d'obtenir des données sur l'ampleur des rabais accordés. Pour estimer la réduction consentie pour un prêt à 5 ans, nous avons calculé l'écart entre le taux affiché par les banques à charte et le taux le plus faible offert par les prêteurs, tels que repris dans les résultats d'une enquête hebdomadaire[3]. Nous avons utilisé la même méthode pour les prêts à taux variable.

Nous avons constaté que les frais d'intérêts payés sur une période de 5 ans pour un prêt fermé, assorti d'une réduction d'intérêt, avoisinent ceux des prêts à taux variable ou sont souvent inférieurs à ceux-ci, et ce, depuis la fin de 1996.

Avantages découlant de la baisse des taux hypothécaires variables



* Intérêts payés sur une période de 5 ans pour un prêt de 100 000 $, amorti sur 25 ans
Sources : SCHL, CANNEX SCHL-CAM 2003

Les réductions d'intérêt rendent les prêts hypothécaires à 5 ans, fermés, plus intéressants

* N.B. : Prêt de 100 000 $, amorti sur 25 ans
Sources : SCHL, CANNEX SCHL-CAM 2003

En résumé

Selon les données chronologiques, les prêts fermés, à taux variable et à court terme, coûtent généralement moins cher que les prêts fermés à moyen ou à long terme, et ce, depuis les années 1980. Cependant, la faiblesse des taux hypothécaires ainsi que l'augmentation du niveau de scolarité des débiteurs hypothécaires et la forte concurrence qui s'exerce sur le marché hypothécaire ont contribué à atténuer, et dans certains cas à annuler, l'avantage financier que représentent les prêts à court terme et à taux variable par rapport à ceux à long terme. La diminution du désavantage financier associé aux prêts hypothécaires à moyen et à long terme ainsi que la stabilité des versements hypothécaires et la tranquillité d'esprit qu'ils offrent aux emprunteurs continueront d'être de bon augure pour des termes de ce genre dans un avenir immédiat. ■

---

[2]Enquête du Financial Industry Research Monitor (FIRM), mars 2003, ClaytonResearch/Ipsos-NPD

[3]Cannex Financial Exchanges Limited, enquête hebdomadaire menée auprès des prêteurs hypothécaires, données disponibles pour la période 1993-2003.

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2001	2002	2T 2002	3T 2002	4T 2002	1T 2003	2T 2003
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	34 684	45 420	39 924	42 061	45 420	46 214	49 332
	nbre titres	969	987	982	991	987	987	1 024
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 669	1 425	1 495	1 491	1 425	1 315	1 129
individuels (avec PPI *)	nbre titres	222	157	197	185	157	144	135
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	593	258	389	318	258	220	166
individuels (sans PPI)	nbre titres	136	100	121	112	100	92	86
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	22 653	21 519	22 423	22 083	21 519	19 720	17 910
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	245	264	257	261	264	256	272
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 329	13 594	7 618	9 785	13 594	16 159	21 273
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	22	90	52	66	90	114	150
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 434	1 910	1 610	1 774	1 910	2 031	2 134
collectifs	nbre titres	107	128	113	123	128	135	140
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 284	4 729	4 503	4 692	4 729	4 696	4 605
sociaux	nbre titres	113	102	110	105	102	98	93
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 723	1 984	1 887	1 920	1 984	2 073	2 114
mixtes	nbre titres	124	146	132	139	146	148	148
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	8 906	22 644	5 583	5 025	6 254	4 392	8 154
	nbre titres	139	239	56	70	60	57	72
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	245	307	74	123	57	53	26
individuels (avec PPI)	nbre titres	20	20	5	9	2	5	2
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	11	0	0	0	0	0	0
individuels (sans PPI)	nbre titres	1	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 669	7 675	1 988	1 797	1 394	749	1 393
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	44	73	21	20	15	13	23
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 544	12 555	2 993	2 488	4 301	3 215	6 471
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	22	68	12	14	24	24	36
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	188	670	264	185	178	137	119
collectifs	nbre titres	12	33	8	12	8	8	5
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	832	1 031	144	361	230	74	39
sociaux	nbre titres	17	15	2	6	3	2	1
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	418	406	121	72	94	163	106
mixtes	nbre titres	23	30	8	9	8	5	5
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		5,31	4,89	5,18	4,63	4,58	4,62	4,13
Titres, prêts non remboursables par anticipation		5,26	4,81	5,08	4,55	4,51	4,55	4,05
Taux hypothécaires		7,40	7,02	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20
Obligations du Gouvernement du Canada		4,99	4,58	4,87	4,33	4,26	4,31	3,82
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		0,32	0,31	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,27	0,23	0,21	0,22	0,25	0,25	0,24
Taux hypothécaires		2,42	2,44	2,49	2,52	2,54	2,33	2,38

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Sources : SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2003

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE AVRIL À JUIN 2003

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	D. AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission: avril 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-502-26	Equitable Trust Company (The)	22 256 956,57	4,55	2008-09-01	5,48	19,69
96-502-34	Equitable Trust Company (The)	36 011 836,05	5,10	2013-04-01	5,90	24,06
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-156	Toronto-Dominion Bank	24 497 668,75	5,00	2013-04-01	5,70	25,00
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 3 ans)						
97-003-974	National Bank of Canada	29 196 961,04	4,20	2006-08-01	6,40	18,48
97-003-982	National Bank of Canada	26 337 915,37	4,20	2006-08-01	6,43	10,23
97-003-990	National Bank of Canada	20 704 178,53	4,20	2006-01-01	5,73	20,26
97-004-006	National Bank of Canada	14 218 361,51	4,20	2006-01-01	5,69	10,71
97-004-014	Cnd.Imperial Bank of Commerce	57 572 633,25	4,50	2006-04-01	5,75	22,48
97-004-022	Cnd.Imperial Bank of Commerce	2 326 251,56	4,76	2007-09-01	6,09	22,58
97-004-030	Cnd.Imperial Bank of Commerce	5 250 976,59	4,70	2007-03-01	5,76	20,62
97-004-048	La Capitale MFQ Insurance Inc.	45 724 338,84	4,60	2006-04-01	5,42	22,39
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-501-191	Royal Bank of Canada	649 977 737,82	4,25	2007-03-01	5,26	20,36
97-501-209	Royal Bank of Canada	89 950 921,99	4,50	2007-09-01	5,78	21,24
97-501-217	National Bank of Canada	32 862 931,88	4,35	2007-02-01	5,94	20,77
97-501-225	Toronto-Dominion Bank	100 479 833,24	4,00	2005-05-01	5,07	9,09
97-501-233	Toronto-Dominion Bank	103 141 491,59	4,00	2005-05-01	4,99	20,14
97-501-241	Toronto-Dominion Bank	150 404 081,61	4,00	2005-05-01	5,05	20,72
97-501-266	Cnd.Imperial Bank of Commerce	12 704 202,20	4,52	2007-03-01	6,04	22,02
97-501-274	Cnd.Imperial Bank of Commerce	5 406 435,57	4,62	2007-09-01	6,23	22,30
Mois d'émission: mai 2003						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-414-081	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	9 072 007,11	4,50	2008-05-01	5,73	22,86
96-414-099	Vancouver City Savings CU	16 980 343,51	4,55	2008-04-01	5,25	21,75
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-502-042	Equitable Trust Company (The)	7 580 684,39	4,35	2008-05-01	5,40	22,41
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-172	Peoples Trust Company	25 070 755,94	4,50	2013-05-01	6,18	23,01
96-602-180	Peoples Trust Company	23 784 802,53	4,00	2008-05-01	5,37	24,17
96-602-198	Peoples Trust Company	20 066 153,93	4,30	2008-05-01	5,00	24,57
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 3 ans)						
97-004-071	Cnd.Imperial Bank of Commerce	9 264 998,58	4,35	2006-11-01	6,32	21,41
97-004-089	Cnd.Imperial Bank of Commerce	9 002 140,92	4,35	2006-05-01	5,76	11,79
97-004-097	Cnd.Imperial Bank of Commerce	27 590 075,20	4,25	2006-05-01	5,69	21,80
97-004-105	Home Trust Company	23 081 113,93	4,25	2008-05-01	6,40	23,97
97-004-113	HSBC Bank Canada	2 751 799,44	4,40	2006-05-01	5,50	21,14
97-004-121	HSBC Bank Canada	7 394 537,12	4,00	2006-05-01	4,63	21,75
97-004-139	HSBC Bank Canada	25 415 848,97	4,00	2007-04-01	5,17	20,57
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-501-282	Royal Bank of Canada	83 603 281,48	4,25	2007-03-01	5,24	20,67
97-501-290	Royal Bank of Canada	99 836 500,99	4,25	2006-04-01	5,10	20,21
97-501-308	Home Trust Company	13 151 331,87	4,00	2006-07-01	7,19	22,79
97-501-316	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6 286 552,98	4,40	2007-05-01	5,64	21,37
97-501-324	Cnd.Imperial Bank of Commerce	3 320 681,56	4,30	2007-05-01	5,49	12,27
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-674	Toronto-Dominion Bank	38 516 195,06	4,13	2008-05-01	4,91	26,35

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE AVRIL À JUIN 2003

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission: juin 2003						
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (mixtes)						
96-502-059	Equitable Trust Company (The)	26 656 730,12	3,80	2008-06-01	5,26	26,49
96-502-067	Equitable Trust Company (The)	13 399 238,42	4,65	2013-06-01	5,97	31,73
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (logements collectifs)						
96-602-214	Peoples Trust Company	25 843 069,34	3,38	2008-06-01	5,04	24,52
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 3 ans)						
97-004-170	National Bank of Canada	257 972 792,63	3,75	2008-05-01	5,75	20,59
97-004-188	National Bank of Canada	106 606 684,19	3,75	2008-05-01	5,77	11,47
97-004-196	National Bank of Canada	28 041 907,46	3,75	2007-11-01	5,68	20,61
97-004-204	National Bank of Canada	12 209 733,47	3,75	2007-11-01	5,80	11,98
97-004-212	Bank of Nova Scotia	284 407 588,55	3,75	2008-05-01	5,53	21,56
97-004-220	Bank of Nova Scotia	315 270 006,17	3,75	2008-05-01	5,81	21,16
97-004-238	HSBC Bank Canada	2 950 511,29	3,75	2008-06-01	5,88	19,64
97-004-246	Maple Trust Company	80 092 501,78	3,75	2008-06-01	5,37	22,41
Bloc de créances de logements du marché - assurance LNH (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)						
97-501-332	Royal Bank of Canada	499 959 618,52	3,80	2007-05-01	5,13	20,65
97-501-340	Royal Bank of Canada	149 931 331,10	3,50	2006-01-01	5,45	19,56
97-501-357	Royal Bank of Canada	344 979 054,63	3,60	2008-04-01	5,41	21,67
97-501-365	Cnd.Imperial Bank of Commerce	76 862 492,97	4,30	2008-06-01	5,81	22,36
97-501-373	Cnd.Imperial Bank of Commerce	6 942 766,88	4,30	2008-06-01	5,72	11,89
97-501-381	Cnd.Imperial Bank of Commerce	314 607 177,85	4,30	2008-06-01	5,92	22,25
97-501-399	Cnd.Imperial Bank of Commerce	56 023 609,76	4,30	2008-06-01	5,92	11,57
97-501-407	Canada Trustco Mortgage Co.	172 898 756,42	3,65	2008-05-01	5,63	17,81
97-501-415	Canada Trustco Mortgage Co.	204 418 501,20	3,50	2008-05-01	5,50	10,64
97-501-423	Canada Trustco Mortgage Co.	136 846 671,29	3,60	2008-05-01	5,53	17,89
97-501-431	Toronto-Dominion Bank	222 557 597,29	3,65	2008-05-01	5,48	22,40
97-501-449	Toronto-Dominion Bank	816 287 419,56	3,65	2008-05-01	5,51	20,93
97-501-456	Toronto-Dominion Bank	524 130 697,51	3,65	2008-05-01	5,42	21,02
97-501-464	Toronto-Dominion Bank	250 277 938,00	3,65	2008-05-01	5,55	11,78
97-501-472	Toronto-Dominion Bank	266 057 222,02	3,55	2008-05-01	5,46	10,79
97-501-480	Toronto-Dominion Bank	155 284 528,59	3,55	2007-11-01	5,53	21,33
97-501-498	Toronto-Dominion Bank	110 410 350,88	3,35	2006-06-01	4,90	22,53
97-501-506	Canada Trustco Mortgage Co.	171 609 987,63	3,65	2008-05-01	5,58	11,59
97-501-514	Cnd.Imperial Bank of Commerce	42 612 831,34	4,30	2008-06-01	5,38	11,84
97-501-522	Cnd.Imperial Bank of Commerce	301 538 974,39	4,30	2008-06-01	5,39	22,03
97-501-530	HSBC Bank Canada	83 262 601,48	3,75	2008-06-01	5,17	21,74
97-501-548	Maple Trust Company	172 745 912,38	3,75	2008-06-01	5,52	22,87
97-501-555	La Capitale MFQ Insurance Inc.	39 712 026,44	3,65	2008-06-01	5,23	22,61

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Source : SCHL

SCHL-CAM 2003

Description des blocs de TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

975 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements, 5 ans.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.